

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 11.12.2014 № 775
О внесении изменений в постановление Правительства Самарской области от 05.05.2012 № 243 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия федерального значения, расположенных на территории Самарской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон»**

В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Самарской области «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Самарской области» в целях сохранения объектов культурного наследия Правительство Самарской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в постановление Правительства Самарской области от 05.05.2012 № 243 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия федерального значения, расположенных на территории Самарской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон» следующие изменения:

в пункте 1 дополнить абзац второй словами «(приложение 1 к настоящему постановлению)», абзац третий словами «(приложение 2 к настоящему постановлению)», абзац четвертый словами «(приложение 3 к настоящему постановлению)», абзац пятый словами «(приложение 4 к настоящему постановлению)», абзац шестой словами «(приложение 5 к настоящему постановлению)», абзац седьмой словами «(приложение 6 к настоящему постановлению)», абзац восьмой словами «(приложение 7 к настоящему постановлению)», абзац девятый словами «(приложение 8 к настоящему постановлению)», абзац одиннадцатый словами «(приложение 9 к настоящему постановлению)», абзац двенадцатый словами «(приложение 10 к настоящему постановлению)», абзац тринадцатый словами «(приложение 11 к настоящему постановлению)», абзац четырнадцатый словами «(приложение 12 к настоящему постановлению)», абзац пятнадцатый словами «(приложение 13 к настоящему постановлению)», абзац шестнадцатый словами «(приложение 14 к настоящему постановлению)», абзац семнадцатый словами «(приложение 15 к настоящему постановлению)», абзац восемнадцатый словами «(приложение 16 к настоящему постановлению)», абзац девятнадцатый словами «(приложение 17 к настоящему постановлению)», абзац двадцатый словами «(приложение 18 к настоящему постановлению)», абзац двадцать первый словами «(приложение 19 к настоящему постановлению)», абзац двадцать второй словами «(приложение 20 к настоящему постановлению)», абзац двадцать третий словами «(приложение 21 к настоящему постановлению)», абзац двадцать четвертый словами «(приложение 22 к настоящему постановлению)», абзац двадцать пятый словами «(приложение 23 к настоящему постановлению)», абзац двадцать шестой словами «(приложение 24 к настоящему постановлению)», абзац двадцать седьмой словами «(приложение 25 к настоящему постановлению)», абзац двадцать восьмой словами «(приложение 26 к настоящему постановлению)», абзац двадцать девятый словами «(приложение 27 к настоящему постановлению)», абзац тридцатый словами «(приложение 28 к настоящему постановлению)», абзац тридцать первый словами «(приложение 29 к настоящему постановлению)», абзац тридцать второй словами «(приложение 30 к настоящему постановлению)», абзац тридцать третий словами «(приложение 31 к настоящему постановлению)», абзац тридцать четвертый словами «(приложение 32 к настоящему постановлению)», абзац тридцать пятый словами «(приложение 33 к настоящему постановлению)», абзац тридцать шестой словами «(приложение 34 к настоящему постановлению)», абзац тридцать седьмой словами «(приложение 35 к настоящему постановлению)», абзац тридцать восьмой словами «(приложение 36 к настоящему постановлению)», абзац тридцать девятый словами «(приложение 37 к настоящему постановлению)», абзац сороковой словами «(приложение 38 к настоящему постановлению)», абзац сорок первый словами «(приложение 39 к настоящему постановлению)», абзац сорок второй словами «(приложение 40 к настоящему постановлению)», абзац сорок третий словами «(приложение 41 к настоящему постановлению)», абзац сорок четвертый словами «(приложение 42 к настоящему постановлению)», абзац сорок пятый словами «(приложение 43 к настоящему постановлению)», абзац сорок шестой словами «(приложение 44 к настоящему постановлению)»;

пункт 2 дополнить абзацем следующего содержания:
«размещение границ зон охраны объектов культурного наследия федерального значения, расположенных на территории Самарской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон в сети Интернет на официальном сайте министерства культуры Самарской области.»;

дополнить приложениями 1 – 44 согласно приложениям 1 – 44 к настоящему постановлению.

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министерство культуры Самарской области (Рыбакову).

3. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

4. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.

А.П. НЕФЕДОВ,
Первый вице-губернатор – председатель Правительства Самарской области.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ОСОБНЯК ШИХОБАЛОВЫХ, 1890-е ГОДЫ, АРХ.ЩЕРБАЧЕВ А.А.» (г.САМАРА, ул. ВЕНЦЕКА, д.55-57), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1.Описание границ территории Объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу: объект культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Особняк Шихобаловых, 1890-е годы, арх. Щербачев А.А.» (г. Самара, ул. Венцека, д. 55 – 57) (далее – Объект культурного наследия) принято 4 декабря 2005 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0814001:524.

1.2. Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 15 июня 2010 года № 63-00-102/10-251049 не содержит координатного описания (описания поворотных точек) границ указанного земельного участка.

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом Самары, в формате «ГисИнфо» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-613,573	-1261,84
2	-621,246	-1280,85
3	-614,463	-1284,19
4	-634,033	-1326,55
5	-632,81	-1327,11
6	-623,914	-1331,23
7	-621,357	-1325,55
8	-616,131	-1327,89
9	-618,688	-1333,67
10	-613,24	-1335,78
11	-613,017	-1334,56
12	-604,344	-1338,12
13	-595,004	-1316,66
14	-558,421	-1331,89
15	-547,635	-1303,87
16	-550,859	-1302,43
17	-546,189	-1290,97
18	-551,638	-1288,64
19	-613,573	-1261,84

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

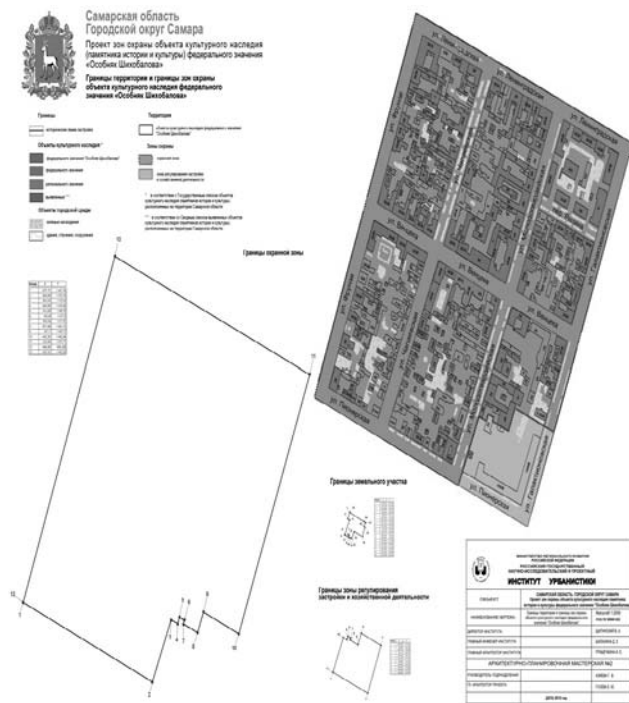


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:
охранная зона;
зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: от точки пересечения улиц Пионерской (линия застройки нечетной стороны улицы Пионерской) и Молодогвардейской (по линии застройки нечетной стороны улицы Молодогвардейской) по улицам Пионерской (по линии застройки нечетной стороны улицы Пионерской), Фрунзе (по линии застройки четной стороны улицы Фрунзе), Ленинградской (по линии застройки четной стороны улицы Ленинградской) Галактионовской (по линии застройки нечетной стороны улицы Галактионовской) до перпендикуляра от северо-восточного угла кадастрового участка 63:01:0814002:5, далее по северной границе кадастрового участка и в ее продолжение до линии застройки дома № 33 по улице Молодогвардейской, по восточной и южной линиям застройки дома до улицы Молодогвардейской, далее по улице Молодогвардейской (по линии застройки нечетной стороны улицы Молодогвардейской) до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-920,181	-1442,54
2	-609,858	-1570,78
3	-564,845	-1470,33
4	-548,855	-1476,84
5	-544,905	-1466,75

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
6	-532,95	-1471,5
7	-535,405	-1477,51
8	-501,009	-1491,21
9	-487,11	-1458,17
10	-402,253	-1492,94
11	-232,068	-1075,71
12	-699,955	-886,208
13	-920,181	-1442,54

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определены следующим образом: от дома № 11 по улицам Галактионовской (по линии застройки нечетной стороны улицы Галактионовской), Пионерской (по линии застройки нечетной стороны улицы Пионерской), Молодогвардейской (по линии застройки нечетной стороны улицы Молодогвардейской) до дома № 33 по улице Молодогвардейской, по линиям застройки дома до створа участка дома №16 по улице Галактионовской – начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-609,858	-1570,78
2	-459,28	-1631,74
3	-402,253	-1492,94
4	-487,11	-1458,17
5	-501,009	-1491,21
6	-535,405	-1477,51
7	-532,95	-1471,5
8	-544,905	-1466,75
9	-548,855	-1476,84
10	-564,845	-1470,33
11	-609,858	-1570,78

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом особых условий, установленных пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобно).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;

регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия:

- воссоздание утраченной исторической застройки;
- снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;
- производство санитарных рубок и рубок ухода;
- возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройстве территории, формирующей историко-градостроительную среду;

- размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше 1-го этажа с отступом от фасада здания на крыше; на в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;
- возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

- размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;
- разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

- размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

- проведение научных исследований, в том числе археологических;

- применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

- остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- сохранение исторической линии застройки;
- сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

- при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала, если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к нему вплотную, в ином случае здание должно соблюдать отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который сделало соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

- проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

- воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектная построённая документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации), с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

- при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

- при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

- возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, эклектика;

- предельная высота здания – 12 метров до конька кровли;

- допустимое покрытие кровель – кровельным железом, металлочерепицей, оцинкованной сталью, черепицей;

- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

- характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичных параметров окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

- предельная протяжённость фасадов по линии застройки – в кварталах № 26, 27, 38, 39 городского округа Самара – 30 метров, в кварталах № 25 и 37 городского округа Самара – 40 метров;

- максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

- минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

- при проведении воссоздания утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются расчетом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

- при проведении воссоздания утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований по мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

- анализ проектной и архивной документации;

- составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

- визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

- определение статической схемы работы здания;

- определение конструкции основных несущих элементов;

- контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

- поверочные расчеты;

- оценка степени физического износа;

- освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

- определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

- установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

- определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

- установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

- проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

- установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

- уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

- в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послонных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

- при примыкании реконструируемого или восстанавливаемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развития деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется расчетом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

- снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

- при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;

- снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

- снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

- надстройки и обстройка, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

- изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

- остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

- частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня 1-го этажа;

- устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

- размещение мачтовых конструкций;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

- новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

- забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

- установка киосков, объектов временной торговли;

- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

- капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

- снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

- реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учетом установленных настоящим регламентом ограничений объемно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

- проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

- размещение элементов озеленения;

- производство санитарных рубок и рубок ухода;

- размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

- возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройстве территории, формирующей историко-градостроительную среду;

- возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – модерн, эклектика, постмодернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 17 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сопоставимы объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %; максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектная построечная документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации) с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при проведении воссоздания утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяется расчетом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении воссоздания утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развития деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и пр.). Необходимость устройства подпорной стенки определяется расчетом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки; снос объектов исторической застройки; снос зданий путём обрушений и взрывов; надстройки и обстройки, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки; размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня 1-го этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЗДАНИЕ ГОРОДСКОГО ТЕАТРА, 1888 Г., АРХ. ЧИЧАГОВ М. Н.» (Г. САМАРА, ПЛОЩАДЬ ИМ. ЧАПАЕВА), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории Объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Здание городского театра, 1888 г., арх. Чичагов М.Н.» (г. Самара, площадь им. Чапаева) (далее – Объект культурного наследия) принято 21 апреля 2006 года; земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0503004:1.

1.2. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 4 августа 2010 года № 63-00-102/10-332130 не содержит координатного описания (описания поворотных точек) границ указанного земельного участка в системе координат кадастрового района.

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-306,898	298,0023
2	-308,232	274,429
3	-313,681	246,2967
4	-330,916	207,3784
5	-276,986	185,1395
6	-239,847	270,8707
7	-306,898	298,0023

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

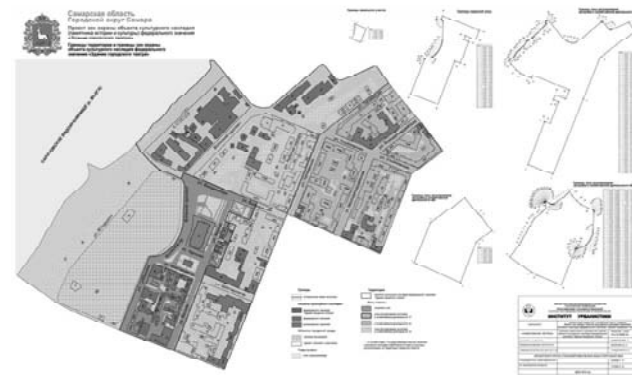


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

охранная зона;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: от угла улицы Вилоновской (линия застройки четной стороны) и Волжского проспекта (линия застройки четной стороны) по улице Вилоновской (по линии застройки четной стороны) до перпендикуляра от северо-западного угла дома № 11 по улице Вилоновской по линии застройки мно-

гоэтажного дома (западная и северная стороны) до улицы Фрунзе (линия застройки нечетной стороны), по улице Фрунзе (по линии застройки нечетной стороны) до перпендикуляра от северо-западного угла кадастрового участка 63:01:0503005:540, по границе кадастрового участка (северная сторона и восточная сторона до поворота), далее в продолжение до границы кадастрового участка 63:01:0503005:529, по границе в западном направлении до улицы Фрунзе, далее по улицам Фрунзе (по линии застройки нечетной стороны), Красноармейской (по линии застройки четной стороны), Куйбышева и Волжскому проспекту (по ограждению Струковского сада) до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-336,698	401,6359
2	-335,141	398,4112
3	-333,696	393,6299
4	-332,917	387,5141
5	-336,809	279,4327
6	-337,588	269,0916
7	-338,588	262,6423
8	-340,145	256,3042
9	-342,814	247,5198
10	-345,816	240,4033
11	-350,486	229,951
12	-355,045	221,6114
13	-359,271	215,0509
14	-364,608	207,8232
15	-369,834	201,7075
16	-374,616	197,1485
17	-380,731	191,8112
18	-388,515	186,1402
19	-393,519	182,8044
20	-399,634	179,3573
21	-406,751	175,7991
22	-409,753	174,6872
23	-419,093	171,4625
24	-420,428	171,4625
25	-430,769	171,5737
26	-433,326	171,3513
27	-435,995	170,6841
28	-437,997	169,5722
29	-440,221	167,5707
30	-442	165,3468
31	-443	162,6781
32	-445,335	157,0072
33	-529,621	-50,9273
34	-364,719	-112,307
35	-262,642	148,2228
36	-230,396	135,6578
37	-178,245	266,6453
38	-210,492	279,3215
39	-199,039	308,0098
40	-136,881	282,5462
41	-114,42	338,8108
42	-336,142	427,5443
43	-343,37	410,3091
44	-339,256	405,7501
45	-336,698	401,6359

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

В целях обеспечения сохранения Объекта культурного наследия в его исторической среде выделены три типа зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А», «Б» и «В».

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А» Объекта культурного наследия определены следующим образом: территория зоны прилегает с северо-востока и юго-востока к охранной зоне Объекта культурного наследия и ограничена с остальных сторон улицей Вилоновской до берега реки Волги, по берегу реки Волги до улицы Ульяновский Спуск, улица Ульяновский Спуск, Волжский проспект до переулка Студенческий, переулок Студенческий, улица Чапаевская, улица Красноармейская до улицы Фрунзе.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А» Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-262,596	148,2541
2	-364,684	-112,341
3	-213,085	-170,895
4	-30,3567	283,0902
5	75,08246	542,2316
6	283,7335	698,4641
7	245,2501	751,3208
8	147,101	709,7107
9	139,3554	707,709
10	134,8895	707,64
11	130,5631	708,0541
12	124,0037	711,3672
13	88,83451	752,2971
14	86,11308	754,0916
15	82,97297	754,6438
16	80,18176	753,9536
17	76,90209	751,5378
18	-75,4979	625,4351
19	-90,9221	623,5868
20	-103,831	624,556
21	-119,024	628,7727
22	-131,601	635,2362
23	-244,11	765,6976
24	-248,751	765,8012
25	-250,983	766,0428
26	-253,182	766,5949
27	-254,855	766,4047
28	-255,938	765,111
29	-256,409	762,7304
30	-256,217	759,5892

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
31	-254,682	755,6034
32	-253,705	751,6862
33	-253,446	748,4158
34	-253,923	744,98
35	-255,208	741,6201
36	-257,508	738,3305
37	-264,486	730,6346
38	-270,522	724,2501
39	-276,035	717,693
40	-286,99	707,1672
41	-301,281	693,4643
42	-307,366	687,565
43	-318,414	679,0246
44	-327,951	669,3433
45	-330,324	667,1346
46	-334,058	664,777
47	-336,429	663,0623
48	-338,523	661,958
49	-344,908	656,6088
50	-352,13	651,2251
51	-357,922	643,1495
52	-361,446	639,4224
53	-363,155	638,2145
54	-367,935	636,9031
55	-369,121	636,4199
56	-373,936	630,5186
57	-382,275	618,3017
58	-390,23	608,6042
59	-393,44	604,946
60	-397,871	599,3207
61	-406,035	591,4868
62	-409,664	587,8286
63	-416,014	583,7909
64	-421,193	579,8177
65	-428,33	574,2659
66	-433,738	567,3982
67	-436,25	563,533
68	-441,245	557,0106
69	-441,728	556,1131
70	-443,472	553,0762
71	-447,31	548,2447
72	-457,882	538,0639
73	-463,115	531,6449
74	-472,152	522,9827
75	-479,794	516,2601
76	-466,128	494,1416
77	-434,588	459,6307
78	-409,854	438,9296
79	-355,221	415,8655
80	-343,383	410,3546
81	-336,117	427,5518
82	-114,407	338,7863
83	-136,871	282,5235
84	-199,069	307,9896
85	-210,47	279,2764
86	-178,232	266,6826
87	-230,438	135,684
88	-262,596	148,2541

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б» Объекта культурного наследия определены следующим образом: территория зоны включает в себя кварталы, ограниченные улицами Вилоновской (по линии застройки чётной стороны), Галактионовской (по линии застройки чётной стороны), Чапаевской (по линии застройки нечётной стороны) переулком Студенческий.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б» Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 4).

Таблица 4

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	282,546	698,304
2	75,05654	542,1862
3	-22,9061	301,6717
4	257,1937	181,5812
5	351,8206	425,654
6	374,5043	443,1116
7	446,4474	493,1493
8	380,7313	580,882
9	362,8289	597,8948
10	282,546	698,304

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «В» Объекта культурного наследия определены следующим образом: улица Куйбышева (по линии застройки чётной стороны), улица Вилоновская (по линии застройки нечётной стороны) до берега реки Волги, берег реки Волги до поворота на улицу Красноармейскую, улица Красноармейская (по линии застройки чётной стороны) до улицы Куйбышева.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «В» Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 5).

Таблица 5

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-336,809	279,4327
2	-337,143	273,317
3	-337,81	267,2013
4	-338,922	261,1968
5	-340,368	255,1922
6	-342,258	249,2989
7	-344,371	243,628
8	-345,816	240,4033
9	-349,041	233,0645
10	-352,599	225,948
11	-356,602	219,0539
12	-361,161	212,4934
13	-365,942	206,1553
14	-369,834	201,7075
15	-375,505	196,259
16	-381,51	191,2552
17	-387,959	186,4738
18	-394,519	182,2484

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
19	-401,413	178,3566
20	-406,751	175,7991
21	-419,093	171,4625
22	-420,428	171,4625
23	-430,769	171,5737
24	-431,547	171,5737
25	-432,326	171,5737
26	-432,993	171,4625
27	-433,771	171,3513
28	-434,55	171,1289
29	-435,328	170,9065
30	-435,995	170,5729
31	-436,662	170,3506
32	-437,329	169,9058
33	-437,997	169,5722
34	-438,664	169,1274
35	-439,22	168,5714
36	-439,776	168,1267
37	-440,332	167,5707
38	-440,776	167,0147
39	-441,332	166,3475
40	-441,666	165,6804
41	-442,111	165,0132
42	-442,444	164,346
43	-442,778	163,6789
44	-443	162,9005
45	-443	162,6781
46	-445,335	157,0072
47	-282,435	96,29476
48	-184,028	346,0385
49	-285,771	387,6253
50	-336,809	401,8583
51	-335,809	399,968
52	-335,03	398,0777
53	-334,363	396,1873
54	-333,807	394,1858
55	-333,362	392,1843
56	-333,14	390,1828
57	-332,917	388,0701
58	-332,917	387,5141
59	-334,697	331,6943
60	-336,809	279,433
61	-336,809	279,4327
62	-337,143	273,317
63	-337,81	267,2013
64	-338,922	261,1968
65	-340,368	255,1922
66	-342,258	249,2989
67	-344,371	243,628
68	-345,816	240,4033
69	-349,041	233,0645
70	-352,599	225,948
71	-356,602	219,0539
72	-361,161	212,4934
73	-365,942	206,1553
74	-369,834	201,7075
75	-375,505	196,259
76	-381,51	191,2552
77	-387,959	186,4738
78	-394,519	182,2484
79	-401,413	178,3566
80	-406,751	175,7991
81	-419,093	171,4625
82	-420,428	171,4625
83	-430,769	171,5737
84	-431,547	171,5737
85	-432,326	171,5737
86	-432,993	171,4625
87	-433,771	171,3513
88	-434,55	171,1289
89	-435,328	170,9065
90	-435,995	170,5729
91	-436,662	170,3506
92	-437,329	169,9058
93	-437,997	169,5722
94	-438,664	169,1274
95	-439,22	168,5714
96	-439,776	168,1267
97	-440,332	167,5707
98	-440,776	167,0147
99	-441,332	166,3475
100	-441,666	165,6804
101	-442,111	165,0132
102	-442,444	164,346
103	-442,778	163,6789
104	-443	162,9005
105	-443	162,6781
106	-445,335	157,0072
107	-282,435	96,29476
108	-184,028	346,0385
109	-285,771	387,6253
110	-336,809	401,8583
111	-335,809	399,968
112	-335,03	398,0777
113	-334,363	396,1873
114	-333,807	394,1858
115	-333,362	392,1843
116	-333,14	390,1828
117	-332,917	388,0701
118	-332,917	387,5141
119	-334,697	331,6943
120	-336,809	279,433
121	-336,809	279,4327
122	-337,143	273,317
123	-337,81	267,2013
124	-338,922	261,1968
125	-340,368	255,1922
126	-342,258	249,2989
127	-344,371	243,628
128	-345,816	240,4033
129	-349,041	233,0645
130	-352,599	225,948
131	-356,602	219,0539

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
132	-361,161	212,4934
133	-365,942	206,1553
134	-369,834	201,7075
135	-375,505	196,259
136	-381,51	191,2552
137	-387,959	186,4738
138	-394,519	182,2484
139	-401,413	178,3566
140	-406,751	175,7991
141	-419,093	171,4625
142	-420,428	171,4625
143	-430,769	171,5737
144	-431,547	171,5737

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 8.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, утверждённые Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, утверждённые Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 8.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительными регламентами, утверждёнными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительными регламентами, утверждёнными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительными регламентами, утверждёнными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;

приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, и с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;

приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;
регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки;
снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;
возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, но выше первого этажа с отступом от фасада здания на кратчайших в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;

сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков).

При угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от границы соседнего здания соседнего участка, равный тому отступу, который сделало соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их построй-

ке, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построочной документации (или их копий), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, постмодернизм;

предельная высота зданий – 15 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70 %, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 40 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 55 %; минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчёта согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхностных вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключая влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

надстройка и обстройка, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А»

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений; реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящим регламентом ограничений, объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – модерн, постмодернизм, неомодернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений в квартале № 92 – 15 метров до конька кровли, в квартале № 94 и остальных кварталах зоны – 21 метр до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты в квартале № 92 – 19 метров до конька кровли, в квартале № 94 и остальных кварталах зоны – 25 метров до конька кровли;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов; характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сопоставлены объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %; максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70 %, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построённой документации (или их копий), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и по реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключая влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;
снос объектов исторической застройки;
снос зданий путём обрушений и взрывов;
надстройка и обстройка, пристройка к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;
размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;
остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;
размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

7. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б»

7.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков: строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки

общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

7.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – модерн, постмодернизм, неомодернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 35 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты – 40 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сопоставлены объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 50 %; максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70 %, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры близлежащих исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построённой документации (или их копий), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и по реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве в зоне влияния работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматри-

ваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании предусмотреть мероприятия, исключая влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

7.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос объектов исторической застройки;

снос зданий путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройка, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

7.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

8. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «В»

8.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

посадка зелёных насаждений (деревья, кустарники, газоны, цветники);

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение сооружений набережной;

размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих территорию зоны;

размещение объектов регулирования дорожного движения;

размещение открытых спортивных и детских площадок, аттракционов;

устройство пляжей;

размещение временных (сезонных) объектов торговли и общественного питания;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

размещение объектов и проведение работ, направленных на сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления ландшафта;

размещение объектов и проведение работ, направленных на обеспечение пожарной безопасности на территории зоны.

8.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

минимальный процент озеленения территории зоны – 40 %;

любая хозяйственная деятельность на территории зоны должна проводиться исключая возможность изменения рельефа.

8.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

размещение объектов капитального строительства;

размещение рекламных щитов, баннеров, растяжек, препятствующих

восприятию объекта культурного наследия со стороны Струковского сада;

разрушение берегов рек и водотоков;

вырубка деревьев, кроме санитарных рубок и рубок ухода.

8.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

Начало Постановления Правительства Самарской области №775 от 11.12.2014 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Самарской области от 05.05.2012 № 243 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия федерального значения, расположенных на территории Самарской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон» опубликован в «Волжской коммуне» №332(29184) от 17.12.2014 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «УСАДЬБА КУРЛИНОЙ, 1903 Г., АРХ. ЗЕЛЕНКО А.У.» (Г. САМАРА, УЛ. ФРУНЗЕ, Д. 159/ УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, Д. 15), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-346,15	-140,662
2	-346,706	-142,107
3	-352,71	-139,55
4	-352,488	-138,66
5	-363,051	-134,435
6	-363,607	-135,547
7	-368,277	-133,767
8	-368,389	-133,656
9	-368,389	-133,545
10	-368,5	-133,323
11	-368,5	-133,211
12	-368,611	-133,1
13	-368,722	-132,989
14	-368,833	-132,878
15	-368,945	-132,767
16	-369,056	-132,655
17	-369,167	-132,544
18	-369,278	-132,433
19	-369,389	-132,433
20	-369,501	-132,322
21	-369,612	-132,322
22	-369,834	-132,211
23	-369,945	-132,211
24	-370,057	-132,1
25	-370,168	-132,1
26	-370,39	-132,1
27	-370,501	-132,1
28	-370,613	-132,1
29	-370,835	-132,1
30	-370,946	-132,1
31	-371,057	-132,1
32	-371,28	-132,211
33	-371,391	-132,211
34	-371,502	-132,322
35	-371,613	-132,322
36	-371,836	-132,433
37	-371,947	-132,544
38	-372,058	-132,544
39	-372,169	-132,655
40	-372,28	-132,767
41	-372,392	-132,878
42	-372,503	-132,989
43	-372,503	-133,1
44	-372,614	-133,211
45	-372,725	-133,434
46	-372,725	-133,545
47	-372,836	-133,656
48	-372,836	-133,767
49	-372,948	-133,99
50	-372,948	-134,101
51	-372,948	-134,212
52	-372,948	-134,435
53	-372,948	-134,546
54	-372,948	-134,657
55	-372,948	-134,879
56	-372,836	-134,991
57	-372,836	-135,102
58	-372,836	-135,324
59	-375,06	-141,106
60	-375,95	-141,217
61	-377,395	-144,887
62	-377,062	-145,888
63	-380,064	-153,115
64	-380,62	-153,894
65	-387,403	-171,463
66	-340,368	-190,254
67	-324,244	-149,557
68	-346,15	-140,662

1.2. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Усадьба Курлиной, 1903 г., арх. Зеленко А.У.» (г. Самара, ул. Фрунзе, д. 159/ ул. Красноармейская, д. 15) (далее – Объект культурного наследия) (на основе координатного описания в местной системе координат городского округа Самара) приведено на рисунке.

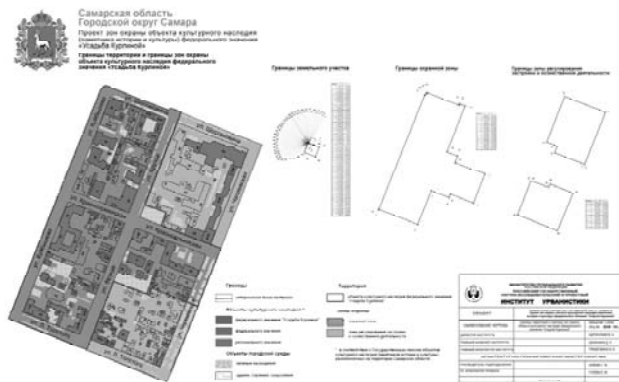


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

охранная зона;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: от угла улиц Куйбышева (линия застройки чётной стороны) и Шостаковича (линия застройки чётной стороны), по улицам Куйбышева в южном направлении (по линии застройки чётной стороны), Льва Толстого (по линии застройки нечётной стороны), Фрунзе (по линии застройки нечётной стороны) до северного угла кадастрового участка 63:01:0502004:516, далее по северной границе кадастрового участка до угла, далее в северном и восточном направлении по границам территории дома № 168 по улице Чапаевской, по перпендикуляру к улице Чапаевской от точки между домами № 168 и 170, далее по улицам Чапаевской (по линии застройки нечётной стороны), Красноармейской (по линии застройки нечётной стороны) до сквера, по линиям застройки дома № 8 до угла рядом со сквером, по перпендикуляру к противоположной стороне улицы, по улицам Фрунзе (по линии застройки нечётной стороны), Шостаковича (по линии застройки чётной стороны) до исходной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 2)

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-644,984	-327,472
2	-477,557	-393,308
3	-419,41	-247,354
4	-342,743	-276,097
5	-336,978	-261,651
6	-238,555	-299,807
7	-188,825	-175,584
8	-317,167	-125,968
9	-306,637	-98,1229
10	-351,954	-80,0554
11	-274,483	118,3645
12	-297,726	127,2579
13	-299,893	121,7937
14	-435,879	175,8116
15	-441,099	173,0447
16	-446,205	167,7153
17	-448,238	164,2547
18	-644,984	-327,472

2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определены следующим образом: зона примыкает к охранной зоне Объекта культурного наследия и включает кварталы № 92 и 73 (за исключением территории охранной зоны Объекта культурного наследия), ограничена улицами Шостаковича (по линии застройки чётной стороны), Чапаевской (по линии застройки нечётной стороны), Льва Толстого (по линии застройки нечётной стороны) и Фрунзе (по линии застройки нечётной стороны).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-188,809	-175,577
2	-317,128	-125,984
3	-306,675	-98,0739
4	-351,932	-80,0603
5	-274,429	118,3114
6	-99,6306	48,14738
7	-188,809	-175,577
8	-419,427	-247,409
9	-477,582	-393,296
10	-306,008	-462,126
11	-238,513	-299,781
12	-337,032	-261,642
13	-342,703	-276,097
14	-419,427	-247,409

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1–6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1–6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительными регламентами, утвержденными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличных от предусмотренных градостроительными регламентами, утвержденными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5–4.8 особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительными регламентами, утвержденными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:
 - консервация;
 - ремонт;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

реставрация;
 приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, и с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
 действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:
 консервация;
 ремонт;
 реставрация;
 приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
 снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;
 снос, реконструкция нейтральной застройки;
 регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;
 воссоздание утраченной исторической застройки;
 снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);
 проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;
 размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;
 производство санитарных рубок и рубок ухода;
 возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;
 размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;
 возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;
 размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;
 разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);
 размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);
 проведение научных исследований, в том числе археологических;
 применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);
 остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

1.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- сохранение исторической линии застройки;
- сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);
- при угловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную, в ином случае должен быть соблюден отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который образует соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;
- проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстёковки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
- воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построечной документации (или их копии), полного объёма (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);
- при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;
- при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:
 возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, постмодернизм;
 предельная высота здания – 15 метров до конька кровли;
 при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров;
- допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;

- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;
- характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);
- предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 50 метров;
- максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;
- минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;
- при проведении воссоздания утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и по реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;
- при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований по мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:
 анализ проектной и архивной документации;
 составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;
 визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;
 определение статической схемы работы здания;
 определение конструкции основных несущих элементов;
 контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;
 поверочные расчеты;
 оценка степени физического износа;
 освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);
 определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамвая, метро, соседних производств и т.д.);
 установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);
 определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;
 установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;
 проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;
- установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхностных вод);
 уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;
- в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послышных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;
- при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;
- снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;
- при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;
- снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;
- снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
- надстройки и обстройки, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;
- изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстёковки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
- остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия;

- частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;
- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;
- устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;
- размещение мачтовых конструкций;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;
- новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;
- забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;
- установка киосков, объектов временной торговли;
- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:
 строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;
 капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия, и их частей применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстёковки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
 снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;
 реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами-ограничений, объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;
 проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;
 размещение элементов озеленения;
 производство санитарных рубок и рубок ухода;
 размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;
 возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;
 возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;
 размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;
 размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;
 проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);
 остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;
 остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- сохранение исторических линий застройки;
- проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстёковки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
- возможные архитектурные стили: для квартала № 73 – модерн и постмодернизм, для квартала № 92 конструктивизм и неомодернизм;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров до конька кровли;
- при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров до конька кровли;
- сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметру кварталов;
- характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сомасштабны объектам существующей застройки;
- максимальный процент застройки земельного участка – 45 %;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построочной документации (или их копий), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и по реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении воссоздания утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве в зоне влияния работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему, необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;
- снос объектов исторической застройки;
- снос зданий путём обрушений и взрывов;
- надстройки и обстройка, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплетов и расстеловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстояние 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ОСОБНЯК СУББОТИНА-ШИХОБАЛОВА, 1878–1879 ГГ., АРХ. ШРЕТЕР В.А., ДЕ-РОШФОР» (Г. САМАРА, УЛ. А.ТОЛСТОГО, Д. 3), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости земельный участок по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Особняк Субботина-Шихобалова, 1878–1879 гг., арх. Шрестер В.А., Де-Рошфор» г.Самара, ул.А.Толстого, д.3 (далее – Объект культурного наследия) не сформирован (кадастровый план территории (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 23 июня 2010 года №63-00-102/10-267414).

1.2. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1614,44	-1993,06
2	-1594,2	-2001,62
3	-1592,09	-1996,39
4	-1590,75	-1995,84
5	-1589,75	-1993,28
6	-1593,42	-1991,61
7	-1593,2	-1990,94
8	-1590,31	-1992,06
9	-1590,64	-1992,83
10	-1588,97	-1993,61
11	-1588,64	-1992,83
12	-1574,3	-1998,62
13	-1567,4	-1982,05
14	-1582,86	-1976,16
15	-1582,08	-1974,04
16	-1578,41	-1975,49
17	-1576,3	-1970,04
18	-1579,97	-1968,59
19	-1578,86	-1965,93
20	-1600,09	-1957,03
21	-1614,44	-1993,06

1.3. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат городского округа Самара) приведено на рисунке.

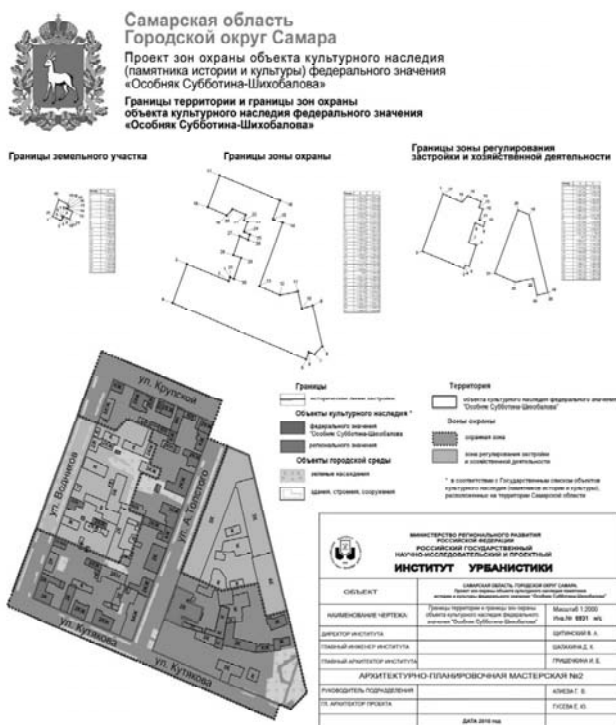


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

1.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

охранная зона;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

1.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия определены следующим образом: от угла улиц Водников (линия застройки чётной стороны) и Крупской (линия застройки чётной стороны) по улице Крупской до Хлебной площади, по линиям застройки квартала у площади, по улице Алексея Толстого (по линии застройки чётной стороны в южном направлении) до перпендикуляра к северному углу пятиэтажного здания (ул.А.Толстого, д.17/ул.Крупской, д.11), далее по линии застройки этого здания (нечётная сторона улицы А.Толстого) до конца здания, далее по торцу здания и линии его продолжения до перпендикуляра к середине четырехэтажного корпуса по улице Степана Разина, д.16, далее по линиям застройки корпуса в южном и восточном направлениях

до линии застройки чётной стороны улицы Степана Разина, далее по улицам Степана Разина (по линии застройки чётной стороны), Кутякова (по линии застройки нечётной стороны), Водников (по линии застройки чётной стороны) до перпендикуляра от угла дома № 5 по улице Водников (слева по фасаду), по перпендикуляру, по линии застройки дома № 5 (с северной стороны) и ее продолжении до границы кадастрового участка 63:01:0810002:1, по границам кадастрового участка Объекта культурного наследия (южной и западной сторонам), далее от северо-восточного угла участка по перпендикуляру к трехэтажному дому внутри квартала (ул. А.Толстого, д.126), по линиям застройки дома по улице А. Толстого, д. 126 (южной, восточной, северной сторонам) до двухэтажного дома внутри квартала (ул. А.Толстого, д.146), по линиям застройки дома (восточной и северной сторонам) до границы кадастрового участка 63:01:0810002:541, далее по границам кадастрового участка (восточной, северной сторонам) и ее продолжении до линии застройки чётной стороны улицы Водников, по улице Водников до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1664,25	-1923,44
2	-1667,59	-1931,87
3	-1767,41	-1893,48
4	-1801,57	-1979,08
5	-1482,48	-2103,74
6	-1476,21	-2087,49
7	-1462,43	-2092,65
8	-1443,64	-2075,08
9	-1466,97	-1984,78
10	-1492,84	-1991,01
11	-1502,17	-1954,47
12	-1545,22	-1962,28
13	-1594,29	-1942,49
14	-1538,46	-1802,38
15	-1561,96	-1793,43
16	-1545,57	-1753,32
17	-1688,9	-1697,65
18	-1717,61	-1767,82
19	-1672,14	-1785,45
20	-1658,43	-1771,73
21	-1627	-1784,09
22	-1631,75	-1796,85
23	-1622,76	-1800,45
24	-1631,36	-1822,6
25	-1617,39	-1828,06
26	-1621,68	-1839,48
27	-1641,12	-1831,95
28	-1656,23	-1873,4
29	-1638,17	-1879,77
30	-1655,53	-1926,67
31	-1664,25	-1923,44

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия примыкает к охранной зоне и состоит из двух частей.

Границы охранной зоны Объекта культурного наследия определены следующим образом:

1 часть: от северного угла пятиэтажного здания (ул.А.Толстого, д.17/ул.Крупской, д.11), далее по линии застройки этого здания (нечётная сторона улицы А.Толстого) до конца здания, далее по торцу здания и линии его продолжения до перпендикуляра к середине четырехэтажного корпуса по улице Степана Разина, д.16, далее по линиям застройки корпуса в южном и восточном направлениях до линии застройки чётной стороны улицы Степана Разина, далее по улицам Степана Разина на север (по линии застройки четной стороны улицы Степана Разина) до начальной точки;

2 часть: от северного угла дома № 5 по улице Водников (слева по фасаду), по линии застройки дома № 5 (с северной стороны) и ее продолжения до границы кадастрового участка 63:01:0810002:1, по границам кадастрового участка (южной и западной сторонам), далее от северо-восточного угла участка по перпендикуляру к трехэтажному дому внутри квартала (ул. А.Толстого, д.126), по линиям застройки дома (восточной, восточной, северной сторонам) до двухэтажного дома внутри квартала (ул. А.Толстого, д.146), по линиям застройки дома (восточной, северной сторонам) и ее продолжения до линии застройки чётной стороны улицы Водников, по улице Водников до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1717,63	-1767,78
2	-1767,44	-1893,54
3	-1667,59	-1931,9
4	-1664,25	-1923,45
5	-1655,58	-1926,67
6	-1638,12	-1879,75
7	-1656,25	-1873,41
8	-1641,13	-1831,94
9	-1621,67	-1839,5
10	-1617,44	-1828,04
11	-1631,34	-1822,6
12	-1622,78	-1800,47
13	-1631,78	-1796,8
14	-1627	-1784,12
15	-1658,47	-1771,78
16	-1672,15	-1785,46
17	-1717,63	-1767,78
18	-1466,99	-1984,83
19	-1512,58	-1812,14
20	-1538,49	-1802,36

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
21	-1594,31	-1942,46
22	-1545,16	-1962,26
23	-1502,13	-1954,47
24	-1492,79	-1991,06
25	-1466,99	-1984,83

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1–6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1–6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительными регламентами, утвержденными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительными регламентами, утвержденными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5–4.8 особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительными регламентами, утвержденными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Обь-

екта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;
приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, и с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;
приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;

регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройстве территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов улично-освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;
сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную, в ином случае должен быть соблюден отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который образует соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке,

сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построечной документации (или их копий), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, постмодернизм, неомодернизм;

предельная высота здания – 12 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 15 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металло-черепица, оцинкованная сталь, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки (должны быть им сопоставимы);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 35 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 50 %; минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении воссоздания утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются расчетом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении воссоздания утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послонных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, месдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключющие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;
- снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;
- снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
- надстройка и обстройка, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;
- изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
- остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия;
- частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;
- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;
- устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;
- размещение мачтовых конструкций;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;
- новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;
- забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;
- установка киосков, объектов временной торговли;
- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранением формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений, объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – поздний модерн, модерн, постмодернизм, неомодернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 15 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть соизмеримы объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 50 %;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построечной документации (или их копий), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и по реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развития деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос объектов исторической застройки;

снос зданий путём обрушений и взрывов;

надстройка и обстройка, пристройка к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 5
к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЗДАНИЕ ВОЛЖСКО-КАМСКОГО КОММЕРЧЕСКОГО БАНКА, 1913–1915 ГГ., АРХ. ЯКУНИН В.И.» (Г.САМАРА, УЛ. КУЙБЫШЕВА, Д.92), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории Объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Здание волжско-камского коммерческого банка, 1913–1915 гг., арх. Якунин В. И.» (г. Самара, ул. Куйбышева, д.92) (далее – Объект культурного наследия) принято 8 декабря 2005 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0816012:532.

1.2. Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 15 июня 2010 года № 63-00-102/10-251185 не содержит координатного описания (описания поворотных точек) границ указанного земельного участка.

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-853,979	-674,679
2	-840,813	-639,57
3	-777,403	-662,43
4	-779,788	-668,065
5	-780,847	-667,687
6	-783,719	-674,869
7	-782,963	-675,171
8	-787,197	-686,359
9	-788,18	-685,981
10	-790,977	-693,087
11	-789,997	-693,554
12	-791,725	-698,489
13	-853,979	-674,679

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат городского округа Самара) приведено на рисунке.

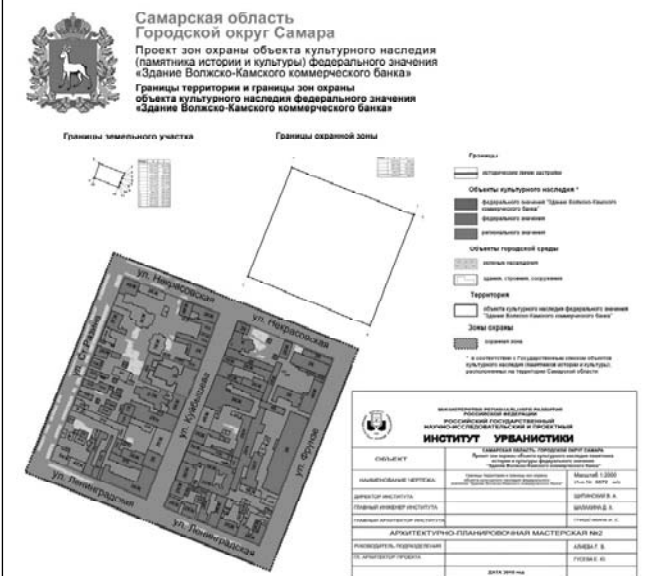


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлена следующая зона охраны – охранный зона.

2.2. Границы охранный зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: территория кварталов №47 и 48, ограниченная улицами Ленинградской (по линии застройки нечётной стороны), Фрунзе (по линии застройки нечётной стороны), Некрасовской (по линии застройки чётной стороны) и Степана Разина (по линии застройки чётной стороны).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранный зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-574,877	-634,7
2	-885,778	-513,276
3	-997,529	-792,263
4	-686,74	-918,358
5	-574,877	-634,7

3. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

3.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

3.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

3.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

3.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 4.1–4.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, утверждённые Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, утверждённые Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 4.1–4.4 настоящего приложения.

3.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

3.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительными регламентами, утверждёнными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

3.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом, утверждённым Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.9. В случае если указанные в пунктах 3.5–3.8 особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительными регламентами, утверждёнными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

3.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

4. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

4.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;
приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, и с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;
приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;
регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки;
снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;
возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических; применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия); остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;
сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала, если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к нему вплотную, в ином случае здание должно соблюдать отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который сделало соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построчной документации (или копии), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации), с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможный архитектурный стиль (по периметру квартала) – модерн;

предельная высота здания – 15 метров до конька кровли;
при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 50 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;
минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении воссоздания утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

составление обмерных чертежей при ее отсутствии в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послонных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния проводится в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключющие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройством подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

4.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройки, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия; частичная окраска фасадов Объекта и исторических зданий; размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа; устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах; размещение мачтовых конструкций; размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий; новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий; забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием; установка киосков, объектов временной торговли; размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

4.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 6
к постановлению Правительства Самарской области
от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ, В КОТОРОМ В 1919 Г. НАХОДИЛСЯ ШТАБ ЮЖНОЙ ГРУППЫ ВОСТОЧНОГО ФРОНТА ПОД КОМАНДОВАНИЕМ ФРУНЗЕ МИХАИЛА ВАСИЛЬЕВИЧА» (г. САМАРА, ул. ФРУНЗЕ, д. 116), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории Объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Дом, в котором в 1919 г. находился штаб южной группы восточного фронта под командованием Фрунзе Михаила Васильевича» (г. Самара, ул. Фрунзе, д. 116) (далее – Объект культурного наследия) принято 8 декабря 2005 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0816014:535.

1.2. Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 15 июня 2010 года № 63-00-102/10-251175 не содержит координатного описания (описания поворотных точек) границ указанного земельного участка.

1.3. В соответствии с кадастровым планом территории (выпиской из государственного кадастра недвижимости) от 24 июня 2010 года № 63-00-102/10-268741 земельный участок под объектом капитального строительства по адресу Объекта культурного наследия не сформирован.

1.4. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-501,43	-384,503
2	-561,84	-360,302
3	-568,718	-379,348
4	-575,878	-376,206
5	-591,007	-412,823
6	-583,052	-416,047
7	-585,522	-422,416
8	-570,462	-428,904
9	-568,079	-428,408
10	-554,287	-433,801
11	-555,677	-437,37
12	-551,188	-451,412
13	-539,944	-455,794
14	-538,885	-453,224
15	-530,153	-456,753
16	-501,43	-384,503

1.5. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

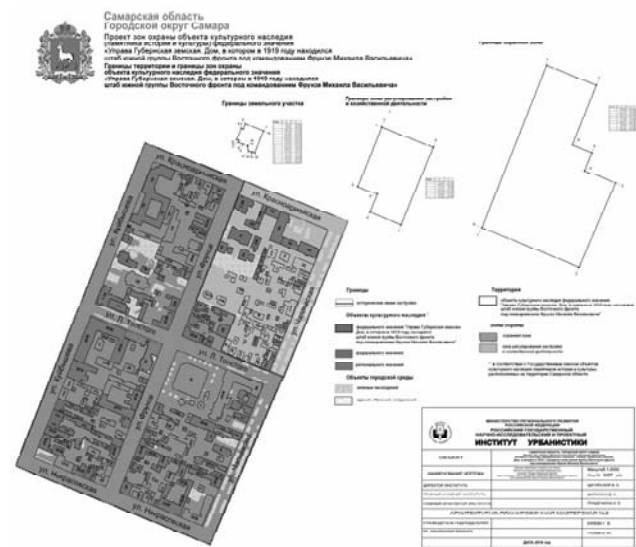


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

1.6. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:
охранная зона;
зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

1.7. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: по улицам Куйбышева (по линии застройки четной стороны), Красноармейской (по линии застройки четной стороны) до угла улицы Фрунзе, по улице Фрунзе (по линии застройки четной стороны) до пересечения с продолжением линии застройки, параллельной улице Фрунзе, между 2-этажной пристройкой и домом № 32 по улице Льва Толстого, по этой линии до улицы Льва Толстого, по улице Льва Толстого (по линии застройки четной стороны) до пересечения с улицей Чапаевской, по улицам Чапаевской (по линии застройки нечетной стороны) и Некрасовской (по линии застройки нечетной стороны).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-750,009	-591,446
2	-421,317	-723,879
3	-298,113	-439,442
4	-403,304	-397,188
5	-377,84	-335,92
6	-444,557	-309,678
7	-362,94	-108,193
8	-531,512	-42,2541
9	-750,009	-591,446

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определены следующим образом: по улице Красноармейской (по линии застройки четной стороны), Чапаевской (по линии застройки нечетной стороны), Льва Толстого (по линии застройки четной стороны) до створа линии застройки 2-х этажной пристройки к дому по улице Льва Толстого, д. 32, до линии пересечения со створом линии застройки дома № 147 по улице Фрунзе, по его линии застройки до улицы Фрунзе, по улице Фрунзе (по линии застройки нечетной стороны) до начальной точки (пересечения линий застройки улиц Красноармейской и Фрунзе).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-362,94	-108,193
2	-444,557	-309,678
3	-377,84	-335,92
4	-403,304	-397,188
5	-298,113	-439,442
6	-188,809	-175,577
7	-362,94	-108,193

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1–6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, утвержденные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1–6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительными регламентами, утвержденными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоной или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительными регламентами, утвержденными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5–4.8 особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительными регламентами, утвержденными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:
 - консервация;
 - ремонт;
 - реставрация;
 - приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, и с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
 - действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:
 - консервация;
 - ремонт;
 - реставрация;
 - приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
 - снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;
 - снос, реконструкция нейтральной застройки;
 - регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия:
 - воссоздание утраченной исторической застройки;
 - снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящих регламентов к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);
 - проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;
 - размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;
 - производство санитарных рубок и рубок ухода;
 - возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;

сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандамуэры, возможно примыкание здания к ним плотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от здания границы соседнего участка, равный отступу соседнего здания от той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построочной документации (или копии), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации), с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможные архитектурные стили – модерн, постмодернизм; предельная высота зданий, строений, сооружений в кварталах № 66, 67, 73 – 15 метров до конька кровли; № 72 – 12 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания в кварталах № 66, 67 возможны высотные акценты до 19 метров до конька кровли; допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 50 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчёта согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований к мониторингосостоянию Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксации дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (от автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчёта согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

надстройка и обстройка, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия и их частей, применении строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранением формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений, объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – модерн, постмодернизм; предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов; характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сомасштабны объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построочной документации (или их копии), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и по реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчёта согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве в зоне влияния работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и пр.). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;
- снос объектов исторической застройки;
- снос зданий путём обрушений и взрывов;
- надстройка и обстройка, пристройка к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и растрелок входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки; размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 7
к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ПОЛЬСКИЙ КОСТЕЛ, 1906 г., АРХ. БОГДАНОВИЧ Ф.О.» (г. САМАРА, ул. ФРУНЗЕ, д. 157), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории Объекта культурного наследия

1.1. На основании предоставленной департаментом строительства и архитектуры администрации городского округа Самара топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000, координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-388,515	-171,351
2	-402,525	-205,155
3	-340,59	-228,283
4	-341,813	-231,953
5	-327,802	-237,179
6	-322,354	-222,835
7	-328,803	-220,055
8	-324,911	-210,047
9	-333,807	-204,265
10	-349,597	-198,26
11	-345,816	-188,142
12	-388,515	-171,351

1.2. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Польский костел, 1906 г., арх. Богданович Ф.О.» (г. Самара, ул. Фрунзе, д. 157) (далее – Объект культурного наследия) (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.



Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

- охранная зона;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия определяются следующим образом: от угла улиц Куйбышева (линия застройки четной стороны улицы Куйбышева) и Шостаковича (линия застройки четной стороны улицы Шостаковича), по улицам Куйбышева в южном направлении (по линии застройки четной стороны улицы Куйбышева), Льва Толстого (по линии застройки нечетной стороны улицы Льва Толстого), Фрунзе (по линии застройки нечетной стороны улицы Фрунзе) до северного угла кадастрового участка (63:01:0502004:516), далее по северной границе кадастрового участка до угла, далее в северном и восточном направлении по границам территории дома № 168 по улице Чапаевской, перпендикулярно к улице Чапаевской от точки между домами № 168 и 170, далее по улицам Чапаевской (по линии застройки нечетной стороны улицы Чапаевской), Красноармейской (по линии застройки четной стороны улицы Красноармейской) до сквера, по линиям застройки дома № 8 до угла рядом со сквером, перпендикулярно к противоположной стороне улицы, по улицам Фрунзе (по линии застройки нечетной стороны улицы Фрунзе), Шостаковича (по линии застройки четной стороны улицы Шостаковича) до исходной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-644,984	-327,472
2	-477,557	-393,308
3	-419,41	-247,354
4	-342,743	-276,097
5	-336,978	-261,651
6	-238,555	-299,807
7	-188,825	-175,584
8	-317,167	-125,968
9	-306,637	-98,1229
10	-351,954	-80,0554
11	-274,483	118,3645
12	-297,726	127,2579
13	-299,893	121,7937
14	-435,879	175,8116
15	-441,099	173,0447
16	-446,205	167,7153
17	-448,238	164,2547
18	-644,984	-327,472

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

В целях сохранения Объекта культурного наследия в его исторической среде выделены три типа зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности – «А», «Б» и «В».

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А» Объекта культурного наследия определены следующим образом: зона состоит из двух частей, расположена вокруг охранной зоны Объекта культурного наследия и включает кварталы № 64-71, 73-75, 92 и 94 (за исключением территории охранной зоны Объекта культурного наследия); первая часть ограничена улицами Галактионовской (по линии застройки четной стороны улицы Галактионовской), Некрасовской (по линии застройки четной стороны улицы Некрасовской), Максима Горького (по линии застройки четной стороны улицы Максима Горького), Красноармейской (по линии застройки четной стороны улицы Красноармейской); вторая часть ограничена улицами Вилоновской (по линии застройки нечетной стороны улицы Вилоновской), ул. Ча-

паевской (по линии застройки нечетной стороны ул. Чапаевской), Красноармейской (по линии застройки четной стороны улицы Красноармейской), Фрунзе (по линии застройки нечетной стороны улицы Фрунзе), Шостаковича (по линии застройки четной стороны улицы Шостаковича) и Волжским проспектом (по линии застройки четной стороны Волжского проспекта).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-424,945	171,4684
2	-299,893	121,7937
3	-297,726	127,2579
4	-274,483	118,3645
5	-351,954	-80,0554
6	-306,637	-98,1229
7	-317,167	-125,968
8	-188,825	-175,584
9	-9,53634	274,6254
10	-343,383	410,3546
11	-342,934	409,9321
12	-341,503	408,4718
13	-340,168	406,9246
14	-338,932	405,2966
15	-337,801	403,5941
16	-336,779	401,824
17	-336,524	401,3406
18	-335,639	399,4799
19	-334,872	397,5672
20	-334,227	395,6102
21	-333,706	393,6165
22	-333,311	391,594
23	-333,044	389,5507
24	-332,905	387,4946
25	-336,783	279,4539
26	-336,92	275,9605
27	-337,463	269,8394
28	-338,39	263,7645
29	-339,695	257,7597
30	-341,376	251,8488
31	-343,424	246,0551
32	-345,832	240,4014
33	-348,08	235,0507
34	-351,565	227,8722
35	-355,494	220,9267
36	-359,851	214,2417
37	-364,62	207,8434
38	-369,781	201,7571
39	-374,003	197,6612
40	-379,971	192,4764
41	-386,252	187,6764
42	-392,822	183,2803
43	-399,655	179,3055
44	-406,724	175,7675
45	-419,038	171,4132
46	-424,143	171,4726
47	-425,017	171,7957
48	-424,939	171,4818
49	-424,945	171,4684
50	-523,385	-21,9751
51	-523,385	-21,9751
52	-540,767	-31,9051
53	-542,448	-36,1464
54	-708,884	30,02893
55	-722,242	38,60603
56	-723,227	36,01636
57	-732,081	12,7211
58	-833,099	-66,987
59	-913,183	-200,935
60	-915,049	-215,772
61	-967,626	-307,509
62	-1054,62	-447,253
63	-147,222	-809,083
64	68,46044	-282,381
65	-190,196	-179,008
66	-238,555	-299,807
67	-336,978	-261,651
68	-342,743	-276,097
69	-419,41	-247,354
70	-477,557	-393,308
71	-644,984	-327,472
72	-522,778	-22,1656
73	-523,385	-21,9751
74	-523,385	-21,9751

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б» определены следующим образом: зона примыкает к охранной зоне по улице Куйбышева и зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А» по Волжскому проспекту, улицам М. Горького и Красноармейской, распространяется на территорию городского парка культуры и отдыха «Струковский сад» (объект культурного наследия регионального значения) и часть территории набережной реки Волги и пляжа; ограничена улицей Куйбышева (по линии застройки четной стороны улицы Куйбышева), Волжским проспектом (по линии застройки четной стороны), улицей Вилоновской (по линии застройки нечетной стороны улицы Вилоновской) до берега реки Волги, по берегу до поворота на улицу Некрасовскую (по линии застройки четной стороны улицы Некрасовской), далее по улице М. Горького (по линии застройки четной стороны улицы М. Горького) до поворота на улицу Красноармейскую, по улице Красноармейской (по линии застройки четной стороны улицы Красноармейской) до улицы Куйбышева (по линии застройки четной стороны улицы Куйбышева).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б» Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 4).

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

Таблица 4

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-424,097	171,4625
2	-419,093	171,4625
3	-406,751	175,7991
4	-399,634	179,3573
5	-392,851	183,2492
6	-386,291	187,697
7	-379,953	192,4783
8	-373,948	197,7045
9	-369,834	201,7075
10	-364,608	207,8232
11	-359,827	214,2725
12	-355,49	220,9442
13	-351,598	227,8383
14	-348,04	235,066
15	-345,816	240,4033
16	-343,37	246,0743
17	-341,368	251,8564
18	-339,7	257,7497
19	-338,366	263,7542
20	-337,476	269,87
21	-336,92	275,9857
22	-336,809	279,4327
23	-332,917	287,5141
24	-333,029	289,5157
25	-333,362	291,6284
26	-333,696	293,6299
27	-334,252	295,6314
28	-334,919	297,5217
29	-335,586	299,5232
30	-336,476	301,3023
31	-336,809	301,8583
32	-337,81	303,6374
33	-338,922	305,3053
34	-340,145	306,9732
35	-341,479	308,4188
36	-342,925	309,9755
37	-342,258	309,1971
38	-352,268	315,8688
39	-409,864	338,8862
40	-434,55	359,6796
41	-466,129	394,15
42	-479,806	416,2778
43	-485,81	410,7181
44	-485,81	410,7181
45	-501,044	496,9299
46	-510,051	488,2567
47	-521,615	479,6947
48	-532,067	473,8014
49	-540,741	466,6849
50	-550,971	459,0124
51	-557,309	454,787
52	-568,762	448,1153
53	-580,993	442,3332
54	-581,104	442,222
55	-592,113	443,2228
56	-592,669	443,4452
57	-595,004	444,4459
58	-597,895	446,1138
59	-598,228	446,225
60	-598,784	446,5586
61	-602,454	447,7818
62	-603,01	447,893
63	-608,792	449,6721
64	-620,134	455,5654
65	-620,912	455,7878
66	-621,579	456,0102
67	-622,358	456,1214
68	-623,136	456,3438
69	-623,914	456,3438
70	-624,693	456,3438
71	-625,36	456,3438
72	-625,582	456,2326
73	-625,805	456,0102
74	-626,027	455,899
75	-626,25	455,6766
76	-626,472	455,5654
77	-626,583	455,343
78	-626,806	455,1206
79	-626,917	454,8982
80	-627,028	454,6758
81	-627,139	454,4535
82	-627,139	454,4535
83	-627,139	454,4535
84	-627,139	454,4535
85	-627,25	454,1199
86	-627,361	453,8975
87	-627,473	453,6751
88	-627,473	453,3415
89	-627,584	453,1191
90	-627,584	452,8967
91	-627,584	452,5631
92	-627,584	452,3408
93	-627,584	452,0072
94	-627,473	451,7848
95	-627,473	451,5624
96	-627,361	451,2288
97	-627,25	451,0064
98	-627,139	450,784
99	-627,028	450,5616
100	-626,917	450,3392
101	-626,806	450,1169
102	-626,694	450,0057
103	-626,694	449,8945
104	-625,026	444,0011
105	-621,913	432,6593
106	-622,802	422,5405
107	-623,692	418,9823
108	-626,027	412,533
109	-629,363	406,5285
110	-631,476	403,0814
111	-634,478	399,0784
112	-639,037	393,6299

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
113	-647,933	385,6238
114	-683,293	356,602
115	-694,634	344,8153
116	-702,084	334,1406
117	-702,863	332,5839
118	-705,42	328,6921
119	-717,096	305,3411
120	-718,986	302,2277
121	-726,325	289,885
122	-729,438	285,1037
123	-729,994	283,8805
124	-730,439	283,1022
125	-740,224	263,4207
126	-751,789	248,7429
127	-753,012	247,4086
128	-753,345	246,7414
129	-754,457	245,2959
130	-761,129	229,951
131	-765,799	222,6121
132	-774,028	208,3792
133	-781,366	196,3702
134	-789,484	184,5835
135	-792,486	180,6917
136	-798,379	172,908
137	-821,285	145,3317
138	-834,518	126,9846
139	-841,523	115,1979
140	-844,636	109,6382
141	-849,418	102,9665
142	-860,204	84,7305
143	-887,557	35,35998
144	-889,559	32,4689
145	-897,676	13,34339
146	-901,012	8,006025
147	-906,016	-0,44478
148	-922,028	-22,239
149	-947,269	-53,9295
150	-964,393	-76,6133
151	-999,308	-133,211
152	-1021,77	-175,577
153	-1037,23	-201,263
154	-1047,57	-216,496
155	-1054,02	-228,839
156	-1062,8	-247,742
157	-1087,93	-285,326
158	-1096,05	-292,887
159	-1107,5	-303,451
160	-1123,51	-320,352
161	-1150,42	-354,712
162	-1164,88	-377,284
163	-1170,1	-386,402
164	-1172,33	-389,738
165	-1179,56	-398,745
166	-1054,57	-447,226
167	-967,618	-307,454
168	-915,023	-215,718
169	-913,132	-200,929
170	-833,072	-66,9393
171	-732,107	12,67621
172	-723,211	36,02714
173	-722,211	38,58463
174	-708,867	30,02261
175	-542,409	-36,1383
176	-540,741	-31,9129
177	-523,394	-22,0166
178	-448,227	164,2348
179	-446,225	167,6819
180	-441,11	173,0192
181	-435,884	175,7991
182	-424,097	171,4625

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «В» определены следующим образом: зона примыкает к зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А» по улицам Чапаевской и Красноармейской, распространяется на территорию площади Куйбышева, ограничена улицами Красноармейской (по линии застройки четной стороны улицы Красноармейской), Галактионовской (по линии застройки четной стороны улицы Галактионовской), Вилоновской (по линии застройки нечетной стороны улицы Вилоновской), Чапаевской (по линии застройки нечетной стороны улицы Чапаевской).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «В» в местной системе координат города Самары (таблица 5).

Таблица 5

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-9,56276	274,6513
2	-190,143	-179,024
3	68,49605	-282,435
4	251,1892	166,6811
5	-9,56276	274,6513

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлжит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 8.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара (в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия). Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 8.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, к строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5–4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жесткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом, к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

- консервация;
 - ремонт;
 - реставрация;
 - приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом, к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
 - снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;
 - снос, реконструкция нейтральной застройки;
 - регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;
 - воссоздание утраченной исторической застройки;
 - снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);
 - проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;
 - размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;
 - производство санитарных рубок и рубок ухода;
 - возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;
 - размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;
 - возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;
 - размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;
 - разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них последствий аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);
 - размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);
 - проведение научных исследований, в том числе археологических;
 - применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);
 - остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).
- 5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:
- сохранение исторической линии застройки;
 - сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);
 - при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от проектируемого здания до границы соседнего участка, равный отступу соседнего здания от той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;
 - проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;
 - воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построённой документации (или копии), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации и с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);
 - при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;
 - при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки возможны:
 - архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, постмодернизм;
 - предельная высота здания – 15 метров до конька кровли;
 - при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров;
 - допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;
 - максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;
 - характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичных параметров окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

- предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 50 метров;
 - максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;
 - минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;
 - при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчёта согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;
 - при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:
 - анализ проектной и архивной документации;
 - составление обмерных чертежей при ее отсутствии в случае перепланировки, не затрагивающей несущих конструкций;
 - визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера; оценка состояния гидроизоляции;
 - определение статической схемы работы здания;
 - определение конструкции основных несущих элементов;
 - контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;
 - поверочные расчёты;
 - оценка степени физического износа;
 - освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);
 - определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);
 - установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);
 - определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;
 - установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;
 - проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;
 - установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);
 - уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;
 - в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;
 - при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент» в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчёта согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;
 - снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;
 - при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки зданий предусматриваются методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.
- 5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:
- изменение исторической линии застройки;
 - снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;
 - снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
 - надстройка и обстройка, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;
 - изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;
 - остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;
 - частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;
 - размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;
 - устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;
 - размещение мачтовых конструкций;
 - размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;
 - новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;
 - забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;
 - установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А»

- 6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:
- строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;
 - капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;
 - снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;
 - реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений, объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;
 - проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;
 - размещение элементов озеленения;
 - производство санитарных рубок и рубок ухода;
 - размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;
 - возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;
 - возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;
 - размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;
 - размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;
 - проведение научных исследований, в том числе археологических;
 - применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);
 - остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов.
 - остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.
- 6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:
- сохранение исторических линий застройки;
 - проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;
 - возможные архитектурные стили – модерн, постмодернизм;
 - предельная высота зданий, строений, сооружений для кварталов № 64-68, 73-75 и 92 – 15 метров до конька кровли, № 69, 71 – 21 метр до конька кровли, № 70 – 18 метров до конька кровли, № 94 – 24 метра до конька кровли;
 - при угловом размещении здания возможны высотные акценты для кварталов № 64-68, 73-75 и 92 – до 19 метров до конька кровли, № 69, 71 – до 25 метров до конька кровли; № 70 – до 21 метра до конька кровли, № 94 – до 27 метров до конька кровли;
 - сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;
 - характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сомасштабны объектам существующей окружающей застройки;
 - максимальный процент застройки земельного участка – 45 %;
 - максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;
 - минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;
 - при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;
 - при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;
 - архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся вблизи исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построеной документации (или копии), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации и с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при воссоздании утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и по реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяется расчетом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении воссоздания утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент», обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;
снос объектов исторической застройки;
снос зданий путём обрушений и взрывов;
надстройки и обстройка, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и растрескивания входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;
размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

7. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б»

7.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

посадка зелёных насаждений (деревья, кустарники, газоны, цветники);

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение сооружений набережной;

размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих территорию зоны;

размещение объектов регулирования дорожного движения;

размещение открытых спортивных и детских площадок, аттракционов;

устройство пляжей;

размещение временных (сезонных) объектов торговли и общественного питания;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

размещение объектов и проведение работ, направленные на сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления ландшафта;

размещение объектов и проведение работ, направленные на обеспечение пожарной безопасности на территории зоны.

7.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

минимальный процент озеленения территории зоны – 40 %;
любая хозяйственная деятельность на территории зоны должна проводиться исключая возможность изменения рельефа.

7.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

размещение объектов капитального строительства;
размещение рекламных щитов, баннеров, растяжек, препятствующих восприятию объекта культурного наследия со стороны Струковского сада;

разрушение берегов рек и водотоков;

вырубка деревьев, кроме санитарных рубок и рубок ухода.

7.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

8. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «В»

8.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение застройки площади Куйбышева;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранения формы и цвета оконных переплётов и растрескивания, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

посадка зелёных насаждений (деревья, кустарники, газоны, цветники);

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих территорию зоны;

размещение объектов регулирования дорожного движения;

размещение открытых детских площадок;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

размещение временных объектов торговли и общественного питания;

размещение объектов и проведение работ, направленных на обеспечение пожарной безопасности на территории зоны.

8.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

минимальный процент озеленения территории зоны – 40 %.

8.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

размещение объектов капитального строительства;

размещение рекламных щитов, баннеров;

вырубка деревьев, кроме санитарных рубок и рубок ухода.

8.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 8

к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ НЕКЛЮДИНОЙ, 2-я ПОЛ. XIX в.» (г. САМАРА, ул. ВЕНЦЕКА, д. 48), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. Согласно материалам государственного кадастра недвижимости объект культурного наследия (памятник истории и культуры) федерального значения «Дом Неклюдиной, 2-я пол. XIX в.» (г. Самара, ул. Венцека, 48) (далее – Объект культурного наследия) расположен на нескольких земельных участках (кадастровые номера 63:01:0816004:572, 63:01:0816004:7), а также на территории, не сформированной в качестве земельного участка.

1.2. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу Объекта культурного наследия принято 18 декабря 2007 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0816004:572.

1.3. На основании кадастровой выписки о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 11 июня 2010 года № 63-00-102/10-249449 произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в системе координат кадастрового района (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1121,78	-547,84
2	-1127,55	-550,21
3	-1151,6	-559,47
4	-1152,52	-557,21
5	-1160,87	-560,65
6	-1162,2	-561,37
7	-1163,68	-565,32

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
8	-1180,73	-573,33
9	-1174,68	-587,58
10	-1218,47	-606,25
11	-1220,49	-601,41
12	-1218,82	-600,72
13	-1219,73	-598,55
14	-1221,39	-599,24
15	-1222,16	-597,4
16	-1219,48	-596,28
17	-1223,25	-587,24
18	-1224,95	-586,54
19	-1234,37	-590,46
20	-1237	-584,14
21	-1226,39	-579,71
22	-1234,39	-560,51
23	-1233	-559,94
24	-1234,04	-557,44
25	-1235,43	-558,02
26	-1236,31	-555,9
27	-1234,93	-555,32
28	-1235,89	-553,01
29	-1237,27	-553,59
30	-1243,66	-538,26
31	-1202,49	-519,58
32	-1200,44	-524,47
33	-1193,29	-521,55
34	-1192,98	-522,24
35	-1180	-516,97
36	-1177,13	-515,76
37	-1169,16	-512,39
38	-1169,16	-513,35
39	-1167,83	-512,79
40	-1165,39	-518,67
41	-1157,93	-515,57
42	-1150,04	-534,58
43	-1129,4	-525,17
44	-1119,97	-547,04

1.4. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000, координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-547,84	-1121,78
2	-550,21	-1127,55
3	-559,47	-1151,6
4	-557,21	-1152,52
5	-560,65	-1160,87
6	-561,37	-1162,2
7	-565,32	-1163,68
8	-573,33	-1180,73
9	-587,58	-1174,68
10	-606,25	-1218,47
11	-601,41	-1220,49
12	-600,72	-1218,82
13	-598,55	-1219,73
14	-599,24	-1221,39
15	-597,4	-1222,16
16	-596,28	-1219,48
17	-587,24	-1223,25
18	-586,54	-1224,95
19	-590,46	-1234,37
20	-584,14	-1237
21	-579,71	-1226,39
22	-560,51	-1234,39
23	-559,94	-1233
24	-557,44	-1234,04
25	-558,02	-1235,43
26	-555,9	-1236,31
27	-555,32	-1234,93
28	-553,01	-1235,89
29	-553,59	-1237,27
30	-538,26	-1243,66
31	-519,58	-1202,49
32	-524,47	-1200,44
33	-521,55	-1193,29
34	-522,24	-1192,98
35	-516,97	-1180
36	-515,76	-1177,13
37	-512,39	-1169,16
38	-513,35	-1169,16
39	-512,79	-1167,83
40	-518,67	-1165,39
41	-515,57	-1157,93
42	-534,58	-1150,04
43	-525,17	-1129,4
44	-547,04	-1119,97
45	-547,84	-1121,78

1.5. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости земельный участок (кадастровый номер 63:01:0816004:7) не имеет координатного описания (описание поворотных точек) своих границ.

1.6. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000, координатах, совместимых с Генеральным планом Самары, формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка (кадастровый номер 63:01:0816004:7) в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-546,482	-1262,56
2	-538,367	-1243,78
3	-539,066	-1243,32
4	-553,59	-1237,27
5	-553,01	-1235,89
6	-555,32	-1234,93
7	-555,9	-1236,31
8	-558,02	-1235,43

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
9	-557,44	-1234,04
10	-559,94	-1233
11	-560,51	-1234,39
12	-579,71	-1226,39
13	-587,577	-1245,27
14	-546,482	-1262,56

1.7. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000, координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ территории, на которой частично расположен Объект культурного наследия и которая не сформирована ранее в качестве земельного участка, в местной системе координат города Самары (таблица 4).

Таблица 4

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-606,25	-1218,47
2	-612,834	-1234,13
3	-587,577	-1245,27
4	-584,14	-1237
5	-590,46	-1234,37
6	-586,54	-1224,95
7	-587,24	-1223,25
8	-596,28	-1219,48
9	-597,4	-1222,16
10	-599,24	-1221,39
11	-598,55	-1219,73
12	-600,72	-1218,82
13	-601,41	-1220,49
14	-606,25	-1218,47

1.8. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

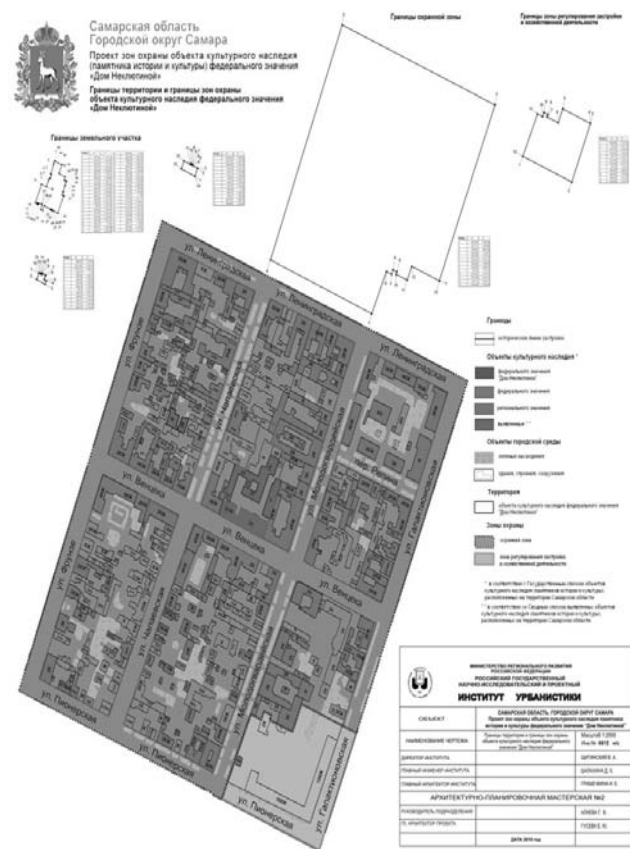


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного установлены следующие зоны охраны:

- охранная зона;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: территория, ограниченная улицами Пионерской (по линии застройки нечётной стороны улицы Пионерской), Фрунзе (по линии застройки чётной стороны улицы Фрунзе), Ленинградской (по линии застройки чётной стороны улицы Ленинградской), Галактионовской (по линии застройки нечётной стороны улицы Галактионовской), и включает в себя территории кварталов и прилегающие к ним территории улиц, за исключением кадастрового участка 16 – этажного здания по адресу: ул.Пионерская д., 100/2 (63:01:0814002:5) с прилегающими к нему участками улиц. На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 5).

Таблица 5

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-402,462	-1492,86
2	-231,717	-1075,85
3	-700,652	-886,224
4	-920,683	-1443,2
5	-609,858	-1570,78
6	-564,845	-1470,33
7	-548,855	-1476,84
8	-544,905	-1466,75
9	-532,95	-1471,5
10	-535,405	-1477,51
11	-501,009	-1491,21
12	-487,11	-1458,17
13	-402,462	-1492,86

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности определены следующим образом: от дома № 11 по улицам Галактионовской (по линии застройки нечётной стороны улицы Галактионовской), Пионерской (по линии застройки нечётной стороны улицы Пионерской), Молодогвардейской (по линии застройки нечётной стороны до дома № 33), линиям застройки дома до створа участка дома № 16 по улице Галактионовской (начальная точка).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 6).

Таблица 6

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-609,858	-1570,78
2	-459,28	-1631,74
3	-402,253	-1492,94
4	-402,462	-1492,86
5	-487,11	-1458,17
6	-501,009	-1491,21
7	-535,405	-1477,51
8	-532,95	-1471,5
9	-544,905	-1466,75
10	-548,855	-1476,84
11	-564,845	-1470,33
12	-609,858	-1570,78

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара (в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия). Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;

приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, и с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;

приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки; регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройстве территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них последствий аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

сохранение исторической линии застройки;
сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от проектируемого здания до границы соседнего участка, равный отступу соседнего здания от той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания, проектной построённой документации или их копий, полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки возможны:

архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, эклектика;

предельная высота здания – 12 метров до конька кровли; допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металло-черепица, оцинкованная сталь, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичных параметров окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – в кварталах № 26, 27, 38, 39 – 30 метров, в кварталах № 25 и 37 – 40 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %; минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;
составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;
определение конструкции основных несущих элементов;
контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;
поверочные расчеты;

оценка степени физического износа;
освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;
установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент», обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на

основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;
снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
надстройка и обстройка, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;
размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом ограничений, установленных градостроительными регламентами объёмно-пространственным характеристикам зданий, и требований по увязыванию архитектурных и цветовых решений с характером архитектуры, находящихся поблизости объектов исторической застройки;

объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;
производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обрамлённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обрамлённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – модерн, эклектика, постмодернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 17 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сомасштабны объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метров;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания, проектной построённой документации или их копий, полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при воссоздании утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при воссоздании утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010, при проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и пр.). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;
снос объектов исторической застройки;

снос зданий путём обрушений и взрывов;
надстройки и обстройки, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки; размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 9
к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЗДАНИЕ ЖЕНСКОЙ ГИМНАЗИИ, XIX в.» (ул. Комсомольская, д. 16/ ул. А. Толстого, д. 38), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Здание женской гимназии, XIX в.» (г. Самара, ул. Комсомольская, д. 16 / ул. А. Толстого, д. 38) (далее – Объект культурного наследия) принято 16 февраля 2006 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0810005:3.

1.2. На основании кадастровой выписки о земельном участке (выписки из государственного кадастра недвижимости) от 5 августа 2010 года №63-00-102/10-336019 произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в системе координат кадастрового района (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1457,42	-1427,44
2	-1452,6	-1425,31
3	-1437,99	-1459,95
4	-1436,84	-1461,46
5	-1436,55	-1466,03
6	-1431,8	-1477,39
7	-1454,18	-1486,75
8	-1458,26	-1476,27
9	-1459,24	-1476,5
10	-1460,73	-1472,21
11	-1473,96	-1477,03
12	-1474,9	-1477,02
13	-1476,05	-1474,13
14	-1476,24	-1473,65
15	-1476,61	-1473,79
16	-1477,03	-1472,72
17	-1476,66	-1472,58
18	-1480,98	-1461,51
19	-1480,61	-1461,37
20	-1487,91	-1442,71
21	-1488,08	-1441,43
22	-1487,71	-1440,3
23	-1439,38	-1439,38
24	-1486,2	-1438,86
25	-1481,9	-1437,17
26	-1482,07	-1436,74
27	-1467,82	-1431,17
28	-1468,11	-1430,42
29	-1467,64	-1429,53
30	-1466,76	-1429
31	-1465,86	-1428,89
32	-1464,94	-1429,22
33	-1464,55	-1430,23

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000, координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1427,44	-1457,42
2	-1425,31	-1452,6
3	-1459,95	-1437,99
4	-1461,46	-1436,84
5	-1466,03	-1436,55
6	-1477,39	-1431,8
7	-1486,75	-1454,18
8	-1476,27	-1458,26
9	-1476,5	-1459,24
10	-1472,21	-1460,73
11	-1477,03	-1473,96
12	-1477,02	-1474,9
13	-1474,13	-1476,05
14	-1473,65	-1476,24
15	-1473,79	-1476,61
16	-1472,72	-1477,03
17	-1472,58	-1476,66
18	-1461,51	-1480,98
19	-1461,37	-1480,61
20	-1442,71	-1487,91
21	-1441,43	-1488,08
22	-1440,3	-1487,71

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
23	-1439,38	-1487,03
24	-1438,86	-1486,2
25	-1437,17	-1481,9
26	-1436,74	-1482,07
27	-1431,17	-1467,82
28	-1430,42	-1468,11
29	-1429,53	-1467,64
30	-1429	-1466,76
31	-1428,89	-1465,86
32	-1429,22	-1464,94
33	-1430,23	-1464,55
34	-1427,44	-1457,42

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия приведено на рисунке.



Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

- охранная зона;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Граница охранной зоны Объекта культурного наследия установлена следующим образом: от угла дома № 16а по улице Пионерской (справа по фасаду), по улицам Пионерской (по линии застройки четной стороны улицы Пионерской), Степана Разина (по линии застройки нечетной стороны улицы Степана Разина), Комсомольской (по линии застройки нечетной стороны улицы Комсомольской), Степана Разина (по линии застройки нечетной стороны улицы Степана Разина), по линиям застройщикв кварталов Хлебной площади, включая территорию Хлебной площади в охранную зону, далее по улицам Крупской (по линии застройки нечетной стороны улицы Крупской), Водников (по линии застройки четной стороны улицы Водников) до перпендикуляра от угла дома № 43 по улице Водников (слева по фасаду), далее по линии застройки дома (с северной стороны) и в её продолжение до ограждения вокруг девятиэтажного жилого дома внутриквартала, по ограждению до подпорной стенки, далее в северном направлении по подпорной стенке и примыкающим к ней нежилым строениям, огибая их с западной стороны до границы кадастрового участка (63:01:0810005:554), по западной границе кадастрового участка до девятиэтажного дома № 9 по улице Пионерской, далее по линии застройки дома, огибая его с восточной стороны, до пятнадцатизэтажного дома, по его линии застройки с восточной стороны и в её продолжение до улицы Пионерской, по перпендикуляру до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1177	-1309,76
2	-1396,39	-1226,26
3	-1414,73	-1274,96
4	-1395,5	-1282,3
5	-1402,28	-1299,65
6	-1411,17	-1296,2
7	-1423,29	-1324,11
8	-1430,74	-1321,33
9	-1444,53	-1353,69
10	-1450,87	-1351,35
11	-1460,21	-1375,04
12	-1450,09	-1379,04
13	-1463,55	-1411,73
14	-1465,99	-1410,84
15	-1474,22	-1432,63
16	-1477,22	-1431,19
17	-1483,9	-1447,31
18	-1515,81	-1434,41
19	-1518,25	-1419,18
20	-1511,81	-1403,72
21	-1558,84	-1384,93
22	-1578,3	-1435,19

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
23	-1591,09	-1456,65
24	-1697,61	-1719,63
25	-1554,84	-1776,34
26	-1562,07	-1793,68
27	-1478,78	-1824,37
28	-1446,53	-1742,98
29	-1451,76	-1723,08
30	-1334	-1556,06
31	-1283,63	-1576,74
32	-1177	-1309,76

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определены следующим образом: от угла дома по адресу: улица Водников, д.64/улица Пионерская, д.12 по линии застройки четной стороны улицы Водников до перпендикуляра от угла дома № 43 по улице Водников (слева по фасаду), далее по линии застройки дома (с северной стороны) и в её продолжение до ограждения вокруг девятиэтажного жилого дома внутри квартала, далее по ограждению до подпорной стенки, далее в северном направлении по подпорной стенке и примыкающим к ней нежилым строениям, огибая их с западной стороны до границы кадастрового участка (63:01:0810005:554), вдоль западной границы кадастрового участка до девятиэтажного дома № 9 по улице Пионерской, далее по линии застройки дома, огибая его с восточной стороны, до пятнадцатизэтажного дома, по его линии застройки с восточной стороны и в её продолжение до угла дома № 18 по улице Пионерской, по линии застройки четной стороны улицы Пионерской до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 4).

Таблица 4

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1396,39	-1226,26
2	-1484,34	-1191,23
3	-1558,84	-1384,93
4	-1511,81	-1403,72
5	-1518,25	-1419,18
6	-1515,81	-1434,41
7	-1483,9	-1447,31
8	-1477,22	-1431,19
9	-1474,22	-1432,63
10	-1465,99	-1410,84
11	-1463,55	-1411,73
12	-1450,09	-1379,04
13	-1460,21	-1375,04
14	-1450,87	-1351,35
15	-1444,53	-1353,69
16	-1430,74	-1321,33
17	-1423,29	-1324,11
18	-1411,17	-1296,2
19	-1402,28	-1299,65
20	-1395,5	-1282,3
21	-1414,73	-1274,96
22	-1396,39	-1226,26

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара (в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия). Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия исключают один или несколько видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жесткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учетом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования с учетом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;

регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них последствий аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращенных внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращенных внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- сохранение исторической линии застройки;
- сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от проектируемого здания до границы соседнего участка, равный отступу соседнего здания от той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплетов и расстановки входных (парадных) дверей, оформления дверных проемов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания, проектной построочной документации или их копий, полного обмера зданий (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки возможны:

- архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, поздний модерн, эклектика, постмодерн;
- предельная высота здания – 12 метров до конька кровли;
- при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 15 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металло-черепица, оцинкованная сталь, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяженность фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичных параметров окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

предельная протяженность фасадов по линии застройки – 50 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 50 %;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются расчетом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

- анализ проектной и архивной документации;
- составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, месдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент» в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010.

При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развития деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;
- снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

- снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
- надстройка и обстройка, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

- изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплетов и расстановки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проемов;

- остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

- частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

- устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

- размещение мачтовых конструкций;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

- новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

- забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстояние 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

- установка киосков, объектов временной торговли;

- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архитектурных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учетом установленных настоящими регламентами-ограничений, объемно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства;

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

возможные архитектурные стили – модерн, поздний модерн, эклектика, постмодернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть соизмеримы объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 50 %;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построенной документации (или копии), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при воссоздании утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при воссоздании утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент», обследование технического состояния проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании предусмотреть мероприятия, исключая влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос объектов исторической застройки;

снос зданий путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройка, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 10
к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЗДАНИЕ РЕАЛЬНОГО УЧИЛИЩА, ГДЕ УЧИЛИСЬ В 1882-1889 гг. РЕВОЛЮЦИОНЕР КРЖИЖАНОВСКИЙ ГЛЕБ МАКСИМИЛИАНОВИЧ И В 1897 - 1901 гг. ПИСАТЕЛЬ ТОЛСТОЙ АЛЕКСЕЙ НИКОЛАЕВИЧ» (г.САМАРА, ул.КОМСОМОЛЬСКАЯ, д. 18/ ул. А. ТОЛСТОГО, д. 31-33), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Здание реального училища, где учились в 1882-1889 гг. революционер Кржижановский Глеб Максимилианович и в 1897 - 1901 гг. писатель Толстой Алексей Николаевич» (г. Самара, ул. Комсомольская, д. 18 / ул. А. Толстого, д. 31-33) (далее – Объект культурного наследия) принято 12 января 2004 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0809006:5.

1.2. На основании кадастровой выписки о земельном участке (выписки из государственного кадастра недвижимости) от 5 августа 2010 года №63-00-102/10-334995 произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в системе координат кадастрового района (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1242,68	-1288,1
2	-1241,03	-1287,24
3	-1239,49	-1286,18
4	-1238,4	-1284,78
5	-1237,61	-1282,96
6	-1237,32	-1281,39
7	-1237,32	-1279,53
8	-1237,67	-1278,03
9	-1229,54	-1274,94
10	-1222,17	-1293,54
11	-1254,79	-1306,47
12	-1263,05	-1284,43
13	-1247,59	-1278,5
14	-1243,84	-1288,44
15	-1498,72	-1420,64
16	-150,5	-1403,27
17	-1483,04	-1394,38
18	-1485,58	-1386,33
19	-1475,84	-1382,51
20	-1477,11	-1377,85
21	-1454,23	-1369,38
22	-1448,3	-1386,75
23	-1452,11	-1387,6
24	-1447,45	-1400,31

1.3. Вследствие невозможности соотнесения границ участка с Объектом культурного наследия на основании предоставленной департаментом строительства и архитектуры городского округа Самара топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000, координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, формате ГИС «ИнГЕО» (письмо от 9 июня 2010 года №Д050101/6872-0-1) произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1360,14	-1403,28
2	-1374,26	-1397,94
3	-1377,59	-1399,17
4	-1378,71	-1402,06
5	-1380,48	-1403,17
6	-1381,49	-1405,84
7	-1380,82	-1407,39
8	-1415,96	-1495,46
9	-1414,4	-1498,91
10	-1379,71	-1512,03
11	-1356,36	-1453,09
12	-1331	-1462,32
13	-1327,33	-1452,21
14	-1313,21	-1416,85
15	-1353,13	-1402,5
16	-1355,8	-1404,39
17	-1360,14	-1403,28

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

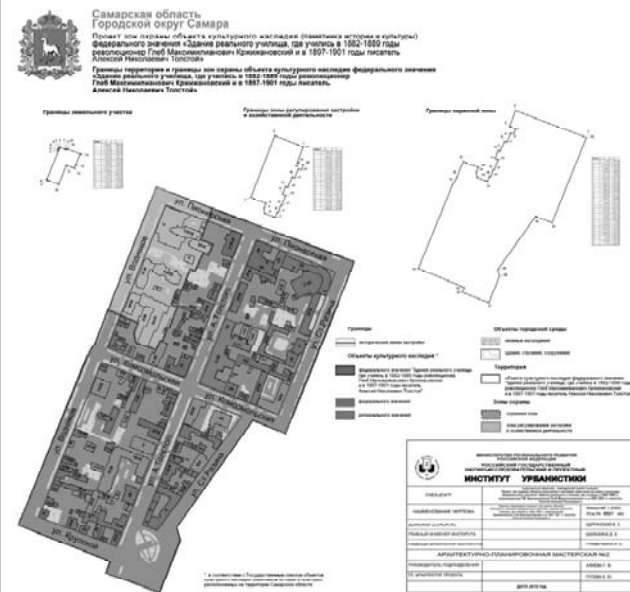


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

охранная зона;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Граница охранной зоны Объекта культурного наследия установлена следующим образом: от угла дома № 16а по улице Пионерской (справа по фасаду), по улицам Пионерской (по линии застройки чётной стороны улицы Пионерской), Степана Разина (по линии застройки нечётной стороны улицы Степана Разина), Комсомольской (по линии застройки нечётной стороны улицы Комсомольской), Степана Разина (по линии застройки чётной стороны улицы Степана Разина), линиям застройки кварталов у Хлебной площади, включая территорию площади в охранную зону, далее по улицам Крупской (по линии застройки нечётной стороны улицы Крупской), Водников (по линии застройки чётной стороны улицы Водников) до перпендикуляра от угла дома № 43 по улице Водников (слева по фасаду), далее по линии застройки дома (с северной стороны) и в её продолжение до ограждения вокруг девятиэтажного жилого дома внутри квартала, по ограждению до подпорной стенки, далее в северном направлении по подпорной стенке и примыкающим к ней нежилым строениям, огибая их с западной стороны до границы кадастрового участка (63:01:0810005:554) по западной границе кадастрового участка до девятиэтажного дома № 9 по улице Пионерской, дома № 9, далее по линии застройки дома, огибая его с восточной стороны, до пятиэтажного дома, по его линии застройки с восточной стороны и в её продолжение до улицы Пионерской, далее по перпендикуляру до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1177	-1309,76
2	-1396,39	-1226,26
3	-1414,73	-1274,96
4	-1395,5	-1282,3
5	-1402,28	-1299,65
6	-1411,17	-1296,2
7	-1423,29	-1324,11
8	-1430,74	-1321,33
9	-1444,53	-1353,69
10	-1450,87	-1351,35
11	-1460,21	-1375,04
12	-1450,09	-1379,04
13	-1463,55	-1411,73
14	-1465,99	-1410,84
15	-1474,22	-1432,63
16	-1477,22	-1431,19
17	-1483,9	-1447,31
18	-1515,81	-1434,41
19	-1518,25	-1419,18
20	-1511,81	-1403,72
21	-1558,84	-1384,93
22	-1578,3	-1435,19
23	-1591,09	-1456,65
24	-1697,61	-1719,63
25	-1554,84	-1776,34
26	-1562,07	-1793,68
27	-1478,78	-1824,37
28	-1446,53	-1742,98
29	-1451,76	-1723,08
30	-1334	-1556,06
31	-1283,63	-1576,74
32	-1177	-1309,76

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определены следующим образом: от угла дома по адресу: улица Водников, д. 64/ улица Пионерская, д. 12 по линии застройки чётной стороны улицы Водников до перпендикуляра от угла дома № 43 по улице Водников (слева по фасаду), далее по линии застройки дома (с северной стороны) и в её продолжение до ограждения вокруг девятиэтажного жилого дома внутри квартала, по ограждению до подпорной стенки, далее в северном направлении по подпорной стенке и

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

примыкающим к ней нежилым строениям, оглябая их с западной стороны до границы кадастрового участка (63:01:0810005:554), по западной границе кадастрового участка до девятиэтажного дома № 9 по улице Пионерской, далее по линии застройки дома, оглябая его с восточной стороны, до пятнадцатизэтажного дома, далее по его линии застройки с восточной стороны и в её продолжении до угла дома № 18 по улице Пионерской, далее по линии застройки четной стороны улицы Пионерской до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 4).

Таблица 4

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1396,39	-1226,26
2	-1484,34	-1191,23
3	-1558,84	-1384,93
4	-1511,81	-1403,72
5	-1518,25	-1419,18
6	-1515,81	-1434,41
7	-1483,9	-1447,31
8	-1477,22	-1431,19
9	-1474,22	-1432,63
10	-1465,99	-1410,84
11	-1463,55	-1411,73
12	-1450,09	-1379,04
13	-1460,21	-1375,04
14	-1450,87	-1351,35
15	-1444,53	-1353,69
16	-1430,74	-1321,33
17	-1423,29	-1324,11
18	-1411,17	-1296,2
19	-1402,28	-1299,65
20	-1395,5	-1282,3
21	-1414,73	-1274,96
22	-1396,39	-1226,26

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара (в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия). Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей терри-

ториальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные особые условия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;

регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия:

- воссоздание утраченной исторической застройки;
- снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;
- производство санитарных рубок и рубок ухода;
- возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

- размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;
- возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

- размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;
- разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них последствий аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);
- размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);
- проведение научных исследований, в том числе археологических;

- применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);
- остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

1.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- сохранение исторической линии застройки;
- сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

- при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от здания границы соседнего участка, равный отступу соседнего здания от той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

- проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

- воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания, проектной построочной документации или их копий, полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

- при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

- при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки возможны:

- архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, поздний модерн, эклектика, постмодернизм;
- предельная высота здания – 12 метров до конька кровли;
- при угловом размещении здания высотные акценты до 15 метров;

- допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металло-черепица, оцинкованная сталь, черепица;

- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

- характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);
- предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 50 метров;

- максимальный процент застройки земельного участка – 50 %;
- минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

- при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются расчетом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

- при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне Объекта культурного наследия влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

- анализ проектной и архивной документации;
- составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;
- визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

- определение статической схемы работы здания;
- определение конструкции основных несущих элементов;
- контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;
- поверочные расчеты;
- оценка степени физического износа;
- освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);
- определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамвая, метро, соседних производств и т.д.);
- установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);
- определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;
- установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;
- проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;
- установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);
- уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

- установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);
- определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;
- установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;
- проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;
- установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);
- уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;
- в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послонных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;
- при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо производить обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

определения габаритов существующих фундаментов, состояняя системы «основание-фундамент» в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развития деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

1.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;
снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и сооружений с ними объектов капитального строительства;
снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
надстройка и обстройка, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений, объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства;

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

возможные архитектурные стили – модерн, поздний модерн, эклектика, постмодернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сомасштабны объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 50 %; максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания, проектной построеночной документации или их копий, полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при воссоздании утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зону влияния проведения работ по воссозданию и реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяют расчетом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при воссоздании утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии со СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему, необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010; при проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос объектов исторической застройки;

снос зданий путём обрушений и взрывов;

надстройка и обстройка, пристройка к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 11
к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЗДАНИЕ ПИВНОГО БАРА ФОН ВОКАНО, 1903 г.» (г.САМАРА, ул.КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, д. 4), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Здание пивного бара фон Вокано, 1903 г.» (г. Самара, ул. Красноармейская, д. 4) (далее – Объект культурного наследия) принято 23 августа 2004 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0503003.3.

1.2. На основании кадастровой выписки о земельном участке (выписки из государственного кадастра недвижимости) от 5 августа 2010 года № 63-00-102/10-335682 произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в системе координат кадастрового района (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	36,33	-436,66
2	30,12	-451,82
3	29,99	-451,76
4	28,34	-452,84
5	25	-451,33
6	24,1	-453,41
7	27,37	-454,91
8	27,79	-456,89
9	27,92	-456,95
10	27,21	-458,62
11	60,84	-471,87
12	69,77	-449,88

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000, координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-472,689	-64,2706
2	-447,115	-74,0558
3	-424,653	-15,9009
4	-431,325	-13,3434
5	-431,103	-12,1202
6	-449,005	-5,11496
7	-472,689	-64,2706

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

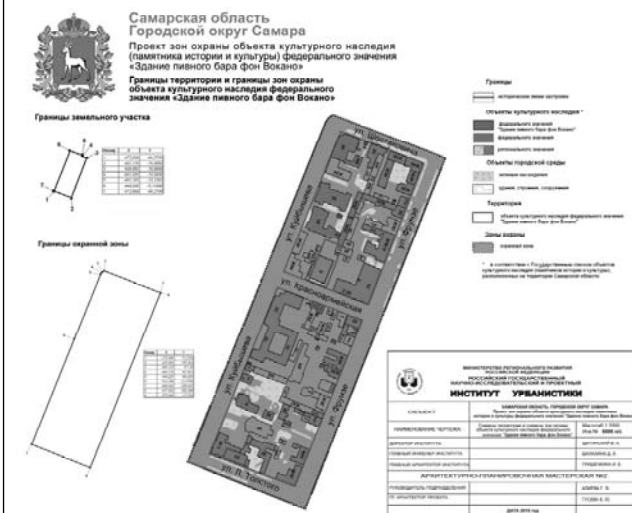


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлена в качестве зоны охраны охранная зона.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: улица Куйбышева (по линии застройки чётной стороны улицы Куйбышева), Шостаковича (по линии застройки чётной стороны улицы Шостаковича), Фрунзе (по линии застройки нечётной стороны улицы Фрунзе), Льва Толстого (по линии застройки нечётной стороны улицы Льва Толстого).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-275,986	112,529
2	-437,663	175,243
3	-443,223	171,240
4	-446,225	167,682
5	-448,227	164,235
6	-523,394	-22,017
7	-646,042	-326,023
8	-477,582	-393,296
9	-275,986	112,529

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

3.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

3.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

3.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

3.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 4.1–4.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара (в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия). Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 4.1–4.4 настоящего приложения.

3.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

3.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

3.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.9. В случае если указанные в пунктах 4.5–4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

3.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

4. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

4.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;
приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;
приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;
регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки;
снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;
возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них последствий аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;
сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от проектируемого здания до границы соседнего участка, равный отступу соседнего здания от той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построочной документации (или копии), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки возможно:

архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, пост-модернизм;

предельная высота здания для кварталов № 72 – 12 метров до конька кровли, № 93 – 15 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты в квартале № 93 до 19 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичных параметров окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 40 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 55 %; минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются расчетом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при воссоздании утраченных исторических зданий, и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;
составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям; в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

4.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

надстройка и обстройка, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

- частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;
- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;
- устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;
- размещение мачтовых конструкций;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;
- новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;
- забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;
- установка киосков, объектов временной торговли;
- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

4.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 12
к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОХОДНЫЙ ДОМ ЧЕЛЫШЕВА, 1899 г., арх. ЩЕРБАЧЕВ А.А.» (г. САМАРА, ул. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, д. 60), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости земельный участок по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Доходный дом Челышева, 1899 г., арх. Щербачев А.А.» (г. Самара, ул. Красноармейская, д.60) (далее – Объект культурного наследия) в кадастровом квартале № 63:01:0513001 не сформирован (кадастровый план территории (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 23.06.2010 № 63-00-102/10-267478).

1.2. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	535,2921	-434,772
2	523,7279	-462,459
3	524,951	-466,129
4	653,3811	-516,389
5	656,4945	-514,943
6	668,2812	-484,587
7	643,2623	-474,246
8	595,4486	-455,454
9	572,5424	-446,559
10	571,6529	-448,227
11	567,9834	-446,781
12	568,9842	-445,113
13	557,1975	-439,887
14	550,637	-441,332
15	535,2921	-434,772

1.3. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат городского округа Самара) приведено на рисунке.

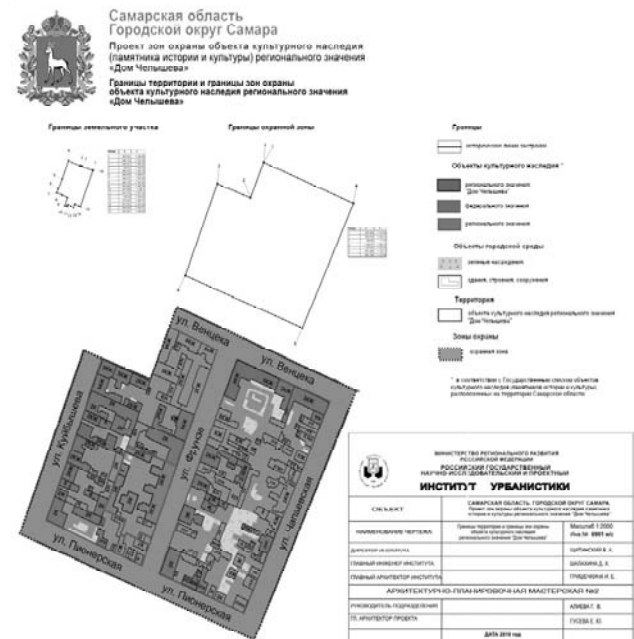


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

- охранная зона;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия определены следующим образом: от юго-восточного угла шестизэтажного дома 38 по улице Арцыбушевской, по линии застройки (с южной и западной сторон) до перпендикуляра от угла дома 110 по улице Братьев Коростелевых (справа по фасаду), по линиям застройки дома (северная и западная стороны) до перпендикуляра от юго-восточного угла дома 117а по улице Ленинской, далее по линии застройки дома (с южной стороны) и продолжение до границы кадастрового участка (63:01:0513001:7), далее по границам (с восточной и южной сторон) до улицы Ленинской, далее в продолжение до границы кадастрового участка (63:01:0510005:8), по южной границе и ее продолжении до улицы Садовой, далее по улицам Садовой (по линии застройки четной стороны улицы Садовой), Красноармейской (по линии застройки нечетной стороны улицы Ленинской), Ленинской (по линии застройки четной стороны улицы Ленинской) до перпендикуляра от угла дома 104 по улице Братьев Коростелевых (слева по фасаду), по перпендикуляру, далее по улице Братьев Коростелевых (по линии застройки четной стороны улицы Братьев Коростелевых) до перпендикуляра от северо-западного угла дома по улице Красноармейской, дома 93 (справа по фасаду), далее по линии застройки дома (с северной стороны) до улицы Арцыбушевской, по улице Арцыбушевской (по линии застройки нечетной стороны улицы Арцыбушевской) до перпендикуляра из начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат городского округа Самара (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	698,3038	-482,919
2	708,9785	-456,233
3	657,6065	-436,44
4	653,6035	-447,337
5	608,236	-430,547
6	605,6785	-436,996
7	594,7814	-431,547
8	591,4455	-428,323
9	582,7723	-424,987
10	588,7769	-409,086
11	382,844	-328,692
12	346,1496	-420,317
13	492,0373	-477,582
14	478,0268	-512,72
15	632,1429	-573,098
16	628,1182	-580,548
17	782,2559	-641,038
18	825,2884	-535,07
19	698,3038	-482,919

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определены следующим образом: зона расположена выше и ниже охранной зоны Объекта культурного наследия и включает кварталы № 87, 88, 89, 78, 79 и 80 (за исключением территории охранной зоны Объекта культурного наследия), ограничена улицами Рабочей (по линии застройки четной стороны улицы Рабочей), Арцыбушевской (по линии застройки нечетной стороны улицы Арцыбушевской), Льва Толстого (по линии застройки нечетной стороны улицы Льва Толстого) и Садовой (по линии застройки четной стороны улицы Садовой).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в местной системе координат городского округа Самара (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	825,3086	-535,028
2	900,6865	-355,607
3	448,1558	-171,496
4	382,8032	-328,706
5	588,8	-409,1
6	582,7261	-424,971
7	591,42	-428,34
8	594,8	-431,6
9	605,7	-437
10	608,2865	-430,601
11	653,5817	-447,321
12	657,6291	-436,44
13	708,9392	-456,189
14	698,2547	-482,892
15	825,3086	-535,028
16	346,1427	-420,352
17	239,4322	-679,735
18	692,7985	-859,7
19	782,2921	-641,064
20	628,8897	-580,525
21	632,1123	-573,113
22	477,9824	-512,767
23	492,0872	-477,6
24	346,1427	-420,352

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительный регламент Объекта культурного наследия определяется специальным правовым режимом земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Настоящий градостроительный регламент устанавливает-

ся для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1–6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учетом данных особых условий, установленных пунктами 5.1–6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от значений, предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5–4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жесткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков: действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно: консервация;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

ремонт;
 реставрация;
 приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

консервация;
 ремонт;
 реставрация;
 приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;
 регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;
 воссоздание утраченной исторической застройки;
 снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;
 производство санитарных рубок и рубок ухода;
 возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;
 сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандамауэры, возможно примыкание здания к нему вплотную, в ином случае должен быть соблюден отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который образует соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построённой документации (или их копии), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, постмодернизм;
 предельная высота здания – 12 метров до конька кровли;
 при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 15 метров;
 допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;
 максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, ка-

литок) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки (должны быть им сопоставимы);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 40 метров;
 максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;
 минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований к мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;
 составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;
 визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;
 определение статической схемы работы здания;
 определение конструкции основных несущих элементов;
 контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;
 поверочные расчеты;
 оценка степени физического износа;
 освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;
 установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, месдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключющие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов, при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;
 снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;
 снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
 надстройка и обстройка, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;
 изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
 остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;
 частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;
 размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;
 размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;
 новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;
 забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии не менее 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;
 установка киосков, объектов временной торговли;
 размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений, объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону Объекта культурного наследия;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитальной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – модерн, постмодернизм, неомодернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений: для кварталов № 78, 79 и 80 – 18 метров до конька кровли; для кварталов № 87, 88 и 89 – 21 метр до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты: для кварталов № 78, 79 и 80 – 21 метр до конька кровли; для кварталов № 87, 88 и 89 – 25 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

параметры характеристик объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сопоставимы объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 45 %;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветные решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки; архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построочной документации (или их копий), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов, при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;
- снос объектов исторической застройки;
- снос зданий путём обрушений и взрывов;
- надстройки и обстройка, пристройки к объектам исторической застройки;
- изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветных решений, отличных от тех, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
- частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;
- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;
- остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии не менее 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 13
к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЗДАНИЕ ОКРУЖНОГО СУДА, В КОТОРОМ В 1892–1893 гг. ЛЕНИН ВЛАДИМИР ИЛЬЧИ РАБОТАЛ ПОМОЩНИКОМ ПРИСЯЖНОГО ПОВЕРЕННОГО» (г. САМАРА, ул. КУЙБИШЕВА, д. 60/ул. ВЕНЦЕКА, д. 31), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адре-

су объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Здание окружного суда, в котором в 1892–1893 гг. Ленин Владимир Ильич работал помощником присяжного поверенного» (г. Самара, ул. Куйбышева, д. 60 / ул. Венцека, д. 31) (далее – Объект культурного наследия) принято 4 декабря 2005 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0816001:534.

1.2. Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 11 июня 2010 года № 63-00-102/10-249953 не содержит координатного описания (описания поворотных точек) границ указанного земельного участка.

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1060,91	-1074,48
2	-1071,7	-1099,49
3	-1089,49	-1091,93
4	-1112,39	-1149,76
5	-1085,71	-1159,76
6	-1085,71	-1160,87
7	-1050,9	-1174,55
8	-1048,12	-1167,43
9	-1019,32	-1095,6
10	-1019,1	-1093,49
11	-1020,21	-1091,16
12	-1060,91	-1074,48

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат городского округа Самара) приведено на рисунке.

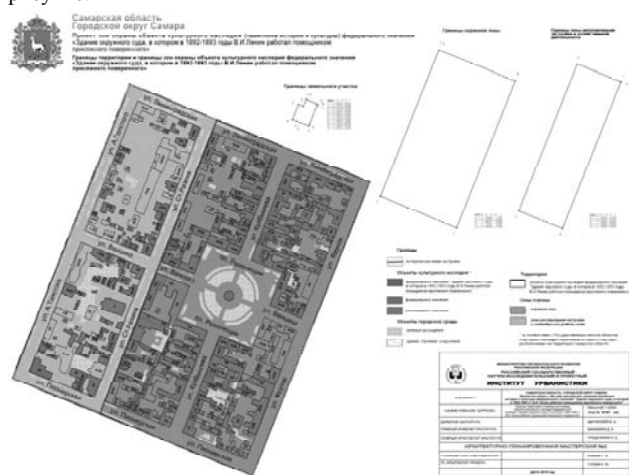


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

- охранная зона;
 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
- 2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: территория четырёх кварталов № 22, 23, 40, 41, ограниченная улицами Степана Разина (по линии застройки чётной стороны улицы Степана Разина), Ленинградской (по линии застройки чётной стороны улицы Ленинградской), Фрунзе (по линии застройки нечётной стороны улицы Фрунзе), Пионерской (по линии застройки нечётной стороны улицы Пионерской).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат городского округа Самара (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-965,839	-777,03
2	-1185,67	-1331,56
3	-899,011	-1451,09
4	-678,4	-895,23
5	-965,839	-777,03

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определена следующим образом: по улицам Алексея Толстого (по линии застройки чётной стороны улицы Алексея Толстого), Пионерской (по линии застройки нечётной стороны улицы Пионерской), Степана Разина (по линии застройки чётной стороны улицы Степана Разина), Ленинградской (по линии застройки чётной стороны улицы Ленинградской).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-965,85	-777,073
2	-1130,52	-710,354
3	-1350,92	-1266,33
4	-1185,65	-1331,57
5	-965,85	-777,073

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и по-

следующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Градостроительный регламент не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлечит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1–5.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1–5.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от значений предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5–4.8 особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;
приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;
приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим регламентом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;
регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки;
снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройстве территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;
сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к нему вплотную, в ином случае должен быть соблюден отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который образует соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построечной документации (или копии), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации), с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн;

предельная высота здания в кварталах № 40 и 41 – 13 метров до конька кровли, в кварталах № 22 и 23 – 12 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты в кварталах № 22 и 23 – 15 метров до конька кровли;

допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 40 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %; минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранный зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований к мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов, при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

надстройка и обстройка, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии не менее 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 14
к постановлению Правительства
Самарской области
от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЗДАНИЕ КОММЕРЧЕСКОГО КЛУБА, 2-я пол. XIX в.» (г. САМАРА, ул. КУЙБЫШЕВА, д. 104), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено геодезическое описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-727,103	-532,29
2	-714,538	-500,711
3	-740,447	-490,481
4	-740,78	-491,593
5	-773,027	-479,695
6	-766,021	-460,347
7	-768,579	-459,68
8	-767,133	-455,677
9	-774,028	-453,008
10	-786,593	-448,115
11	-787,704	-451,229
12	-783,368	-452,786
13	-785,147	-457,233
14	-782,034	-458,79
15	-793,153	-484,698
16	-803,383	-511,052
17	-792,375	-514,61
18	-790,484	-515,277
19	-788,705	-510,273
20	-727,103	-532,29

1.2. Графическое отображение границ территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Здание коммерческого клуба, 2-я пол. XIX в.» (г. Самара, ул. Куйбышева, д. 104) (далее – Объект культурного наследия) на основе геодезического описания в местной системе координат городского округа Самара приведено на рисунке.

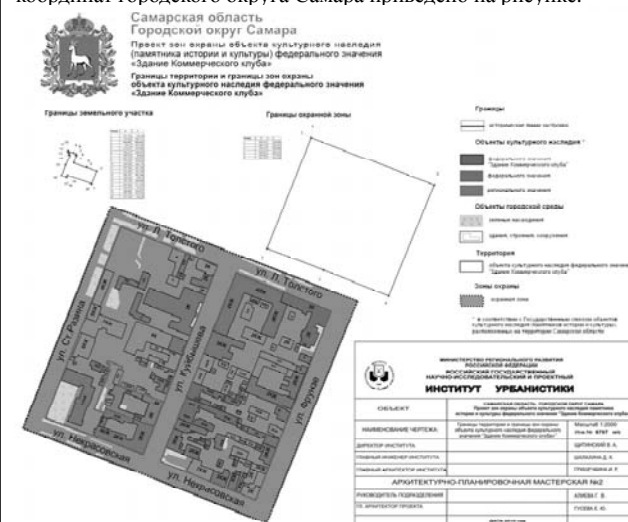


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлена следующая зона охраны - охранный зона.

2.2. Границы охранной зоны определены следующим образом: территория кварталов № 67 и 68, ограниченная улицами Льва Толстого (по линии застройки чётной стороны улицы Льва Толстого),

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

Фрунзе (по линии застройки нечётной стороны улицы Фрунзе), Некрасовской (по линии застройки нечётной стороны улицы Некрасовской) и Степана Разина (по линии застройки чётной стороны улицы Степана Разина).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат городского округа Самара (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-781,811	-250,856
2	-894,118	-534,847
3	-750,121	-589,666
4	-583,551	-655,827
5	-467,463	-371,613
6	-781,811	-250,856

3. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

3.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зоны охраны Объекта культурного наследия).

3.2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

3.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

3.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 4.1 – 4.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 4.1 – 4.4 настоящего приложения.

3.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

3.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

3.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от значений предусмотренных градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.9. В случае если указанные в пунктах 3.5 – 3.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

3.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

4. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

4.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;
приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;
приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;
снос, реконструкция нейтральной застройки;
регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки;
снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего регламента к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки (приведение в соответствие с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;
возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;
размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);
проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

– остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;
сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к нему вплотную, в ином случае должен быть соблюден отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который образует соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстёкловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектная построённая документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации; с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможный архитектурный стиль (по периметру квартала) – модерн;

предельная высота здания – 15 метров до конька кровли; при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 50 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %; минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований к мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;
составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;
определение конструкции основных несущих элементов;
контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;
оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;
установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

4.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;
- снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;
- снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
- надстройка и обстройка, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;
- изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстеловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
- остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия;
- частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;
- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;
- устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;
- размещение мачтовых конструкций;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;
- новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;
- забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии не менее 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;
- установка киосков, объектов временной торговли;
- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

4.3. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 15
к постановлению Правительства
Самарской области
от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЗДАНИЕ ГОСТИНИЦЫ «ГРАНД-ОТЕЛЬ», 1909 г., АРХ. КВЯТКОВСКИЙ» (г. САМАРА, УЛ. КУЙБЫШЕВА, Д. 111), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Здание гостиницы «Гранд-отель», 1909 г., арх. Квятковский» (г. Самара, ул. Куйбышева, д. 111) (далее – Объект культурного наследия) принято 4 декабря 2005 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0816011:529.

1.2. На основании кадастровой выписки о земельном участке (выписки из государственного кадастра недвижимости) от 11 июня 2010 года № 63-00-102/10-250032 произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в системе координат кадастрового района (таблица 1).

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-674,05	-739,06
2	-673,86	-739,53
3	-713,82	-754,88
4	-713,95	-754,54
5	-715,9	-749,58
6	-707,57	-746,31
7	-709,34	-741,82
8	-707,96	-741,28
9	-719,41	-712,14
10	-703,33	-705,81
11	-691,38	-735,92
12	-688,48	-734,78
13	-687,4	-737,5
14	-683,46	-735,96
15	-681,96	-739,77
16	-680,92	-739,31
17	-681,88	-736,9
18	-680,95	-736,54
19	-680,59	-737,47
20	-677,48	-736,42
21	-676,98	-737,67
22	-676,15	-739,87
23	-668,03	-754,41
24	-683,1	-760,33
25	-688,56	-762,48
26	-703,57	-768,37
27	-707,86	-770,06

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-739,112	-674,063
2	-739,557	-673,841
3	-754,902	-713,871
4	-754,568	-713,982
5	-749,565	-715,873
6	-746,34	-707,533
7	-741,781	-709,312
8	-741,225	-707,978
9	-712,092	-719,431
10	-705,865	-703,308
11	-735,888	-691,41
12	-734,776	-688,519
13	-737,444	-687,407
14	-735,999	-683,515
15	-739,779	-681,958
16	-739,335	-680,957
17	-736,888	-681,847
18	-736,555	-680,957
19	-737,444	-680,624
20	-736,444	-677,51
21	-737,667	-676,954
22	-739,891	-676,176
23	-754,457	-668,059
24	-760,351	-683,07
25	-762,463	-688,519
26	-768,357	-703,53
27	-770,025	-707,867

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат городского округа Самара) приведено на рисунке.



Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлена следующая зона охраны – охранный зона.

2.2. Границы охранный зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: территория двух кварталов № 47 и 48, ограниченная улицами Некрасовской (по линии застройки четной стороны улицы Некрасовской), Фрунзе (по линии застройки нечетной стороны улицы Фрунзе), Ленинградской (по линии застройки нечетной стороны улицы Ленинградской) и Степана Разина (по линии застройки четной стороны улицы Степана Разина).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранный зоны в местной системе координат городского округа Самара (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-997,529	-792,263
2	-686,74	-916,023
3	-574,099	-634,367
4	-885,556	-512,497
5	-997,529	-792,263

3. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

3.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

3.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

3.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

3.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 4.1–4.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зоны охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 4.1 – 4.4 настоящего приложения.

3.6. Особые условия использования территории зоны охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, к строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

3.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

3.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от значений, предусмотренных градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.9. В случае если указанные в пунктах 3.5 – 3.8 особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

3.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

4. Градостроительный регламент охранный зоны Объекта культурного наследия

4.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;

приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранный зоны, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;

приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

снос, реконструкция нейтральной застройки;
 регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;
 воссоздание утраченной исторической застройки;
 снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);
 проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;
 размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;
 производство санитарных рубок и рубок ухода;
 возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;
 размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на крошечнейших в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;
 возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;
 размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;
 разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);
 размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);
 проведение научных исследований, в том числе археологических;
 применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);
 остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).
 4.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:
 сохранение исторической линии застройки;
 сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);
 при угловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие браунмауэры, возможно примыкание здания к нему вплотную, в ином случае должен быть соблюден отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который образует соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;
 проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;
 воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построочной документация (или их копии), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);
 при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;
 при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:
 возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн;
 предельная высота здания – 15 метров до конька кровли;
 при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров;
 допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металло-черепица, оцинкованная сталь, черепица;
 максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70 %, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;
 характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичных параметров окружающей исторической застройки (должны быть им сопоставимы);
 предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 20 метров;
 максимальный процент застройки земельного участка – 60 %; минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;
 при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию

и по реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;
 при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований к мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:
 анализ проектной и архивной документации;
 составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;
 визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;
 определение статической схемы работы здания;
 определение конструкции основных несущих элементов;
 контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;
 поверочные расчеты;
 оценка степени физического износа;
 освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);
 определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);
 установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);
 определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;
 установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;
 проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;
 установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);
 уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;
 в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;
 при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключаящие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;
 снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;
 при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.
 4.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:
 изменение исторической линии застройки;
 снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;
 снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
 надстройка и обстройка, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;
 изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;
 остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия;
 частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;
 размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;
 устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;
 размещение мачтовых конструкций;
 размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;
 новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;
 забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии не менее 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;
 установка киосков, объектов временной торговли;
 размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».
 4.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 16
 к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «КОМПЛЕКС КИРХИ, 1865 – 1875 гг., АРХ. ЕРЕМЕЕВ Н.Н.» (г. САМАРА, ул. КУЙБЫШЕВА, д. 115-117), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории Объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Комплекс кирхи, 1865 - 1875 гг., арх. Еремеев Н. Н.» (г. Самара, ул. Куйбышева, д. 115 - 117) (далее – Объект культурного наследия) принято 4 декабря 2005 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0816011:545.

1.2. На основании кадастровой выписки о земельном участке (выписки из государственного кадастра недвижимости) от 11 июня 2010 года № 63-00-102/10-250109 произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в системе координат кадастрового района (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-648,96	-727,74
2	-651,27	-721,25
3	-639,01	-716,91
4	-642,27	-708,22
5	-636,08	-705,64
6	-639,62	-695,71
7	-627,54	-690,95
8	-626,97	-692,39
9	-618,5	-689,04
10	-617,48	-691,5
11	-615,64	-690,74
12	-607,58	-711,72
13	-601,38	-727,19
14	-611,28	-731,44
15	-613,68	-732,45
16	-613,34	-733,28
17	-614,16	-733,63
18	-614,51	-732,8
19	-616,31	-733,55
20	-615,96	-734,38
21	-616,79	-734,73
22	-617,14	-733,9
23	-618,72	-734,56
24	-618,37	-735,39
25	-619,2	-735,74
26	-620,93	-735,49
27	-622,62	-736,2
28	-623,54	-737,56
29	-624,37	-737,91
30	-624,71	-737,08
31	-626,96	-738,03
32	-626,61	-738,86
33	-627,44	-739,21
34	-627,79	-738,38
35	-629,62	-739,15
36	-629,27	-739,98
37	-630,1	-740,33
38	-630,41	-739,48
39	-632,15	-740,14
40	-642,8	-744,52

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-727,74	-648,96
2	-721,25	-651,27
3	-716,91	-639,01
4	-708,22	-642,27
5	-705,64	-636,08
6	-695,71	-639,62
7	-690,95	-627,54
8	-692,39	-626,97
9	-689,04	-618,5
10	-691,5	-617,48
11	-690,74	-615,64
12	-711,72	-607,58
13	-727,19	-601,38
14	-731,44	-611,28
15	-732,45	-613,68
16	-733,28	-613,34
17	-733,63	-614,16
18	-732,8	-614,51
19	-733,55	-616,31
20	-734,38	-615,96
21	-734,73	-616,79
22	-733,9	-617,14
23	-734,56	-618,72
24	-735,39	-618,37
25	-735,74	-619,2
26	-735,49	-620,93
27	-736,2	-622,62
28	-737,56	-623,54
29	-737,91	-624,37
30	-737,08	-624,71
31	-738,03	-626,96
32	-738,86	-626,61
33	-739,21	-627,44
34	-738,38	-627,79
35	-739,15	-629,62
36	-739,98	-629,27
37	-740,33	-630,1
38	-739,48	-630,41
39	-740,14	-632,15
40	-744,52	-642,8
41	-727,74	-648,96

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат городского округа Самара) приведено на рисунке.



Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

охранная зона;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: территория четырёх кварталов, ограниченная улицами Льва Толстого (по линии застройки чётной стороны улицы Льва Толстого), Фрунзе (по линии застройки нечётной стороны улицы Фрунзе), Ленинградской (по линии застройки нечётной стороны улицы Ленинградской), Степана Разина (по линии застройки чётной стороны улицы Степана Разина).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 3).

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-687,184	-917,135
2	-468,798	-370,724
3	-781,811	-250,856
4	-995,75	-791,819
5	-687,184	-917,135

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

В целях охраны Объекта культурного наследия как особо значимого в формировании историко-градостроительной среды и панорамы города с реки Волги выделены два типа зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности: «А» и «Б».

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А» определены следующим образом: территория кварталов, ограниченных улицами Максима Горького (по линии застройки нечётной стороны улицы Максима Горького), Льва Толстого (по линии застройки чётной стороны улицы Льва Толстого), Степана Разина (по линии застройки чётной стороны улицы Степана Разина), Ленинградской (по линии застройки нечётной стороны улицы Ленинградской), и кварталов, ограниченных улицами Льва Толстого (по линии застройки чётной стороны улицы Льва Толстого), Молодогвардейской (по линии застройки нечётной стороны улицы Молодогвардейской), Ленинградской (по линии застройки нечётной стороны улицы Ленинградской) и Фрунзе (по линии застройки нечётной стороны улицы Фрунзе).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А» Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 4).

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-995,75	-791,819
2	-781,811	-250,856
3	-907,906	-202,931
4	-962,725	-298,558
5	-967,84	-307,343
6	-1026,66	-404,638
7	-1040,34	-425,432
8	-1070,81	-463,127
9	-1212,47	-640,594
10	-1234,82	-691,076
11	-995,75	-791,819
12	-468,798	-370,724
13	-687,184	-917,135
14	-381,398	-1040,45
15	-159,453	-495,151
16	-468,798	-370,724

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б» установлены следующим образом: улица Максима Горького (по линии застройки нечётной стороны улицы Максима Горького) до перекрёстка с улицей Льва Толстого, по линии, продолжающей линию застройки нечётной стороны улицы Льва Толстого до берега реки Волги, по берегу реки Волги до поворота на улице Ленинградской, перпендикуляр от берега реки Волги до перекрёстка улиц Максима Горького (по линии застройки нечётной стороны улицы Максима Горького) и Ленинградской (по линии застройки чётной стороны улицы Ленинградской).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б» в местной системе координат города Самары (таблица 5).

Таблица 5

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-907,855	-202,958
2	-1015,01	-162,839
3	-1028,89	-187,596
4	-1042,81	-209,411
5	-1047,59	-216,447
6	-1056,16	-233,634
7	-1062,81	-247,783
8	-1084,58	-280,637
9	-1087,93	-285,331
10	-1096,02	-292,923
11	-1115,98	-311,973
12	-1129,52	-327,572
13	-1143,75	-346,346
14	-1154,92	-361,255
15	-1170,13	-386,379
16	-1185,08	-406,575
17	-1203,19	-432,991
18	-1215,07	-454,365
19	-1226,72	-474,312
20	-1233,21	-483,492
21	-1236,91	-488,393
22	-1245,21	-498,194
23	-1248,98	-503,647
24	-1257,91	-516,209
25	-1274,8	-537,881
26	-1294,76	-563,489
27	-1309,11	-583,139
28	-1318,37	-595,45
29	-1325,03	-604,235
30	-1337,18	-620,293
31	-1345,94	-629,715
32	-1356,23	-640,448
33	-1234,77	-691,039
34	-1212,42	-640,589
35	-1126,95	-533,47
36	-1070,84	-463,145
37	-1040,39	-425,43
38	-967,861	-307,383
39	-907,855	-202,958

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решение о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 7.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 7.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответствующим образом ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от значений предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;

приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;

приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;
регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки;
снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;
возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройстве территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов улично-освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;
сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала, если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к нему вплотную, в ином случае должен быть соблюден отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который образует соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветковых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построечной документации (или их копий), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн;

предельная высота здания – 15 метров до конька кровли;
при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70 %, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 50 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;
минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований к мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;
составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкций основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверхностные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ

технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамвая, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключая влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройки, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке;

изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии не менее 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «А»

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений, объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – модерн, постмодернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений в квартале № 45 – 18 метров до конька кровли; № 46 – 21 метр до конька кровли; № 49, 50 – 15 метров до конька кровли; № 65, 66 – 15 метров до конька кровли; № 69 – 21 метр до конька кровли; № 70 – 18 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты в кварталах № 45 – 21 метр до конька кровли; № 46 – 25 метров до конька кровли; № 49, 50 – 19 метров до конька кровли; № 65, 66 – 19 метров до конька кровли; № 69 – 25 метров до конька кровли; № 70 – 21 метр до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сомасштабны объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 50 %;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70 %, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70 %, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построечной документации (или их копий), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и по реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении воссоздания утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание – фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключая влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания, и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;
- снос объектов исторической застройки;
- снос зданий путём обрушений и взрывов;
- надстройка и обстройка, пристройка к объектам исторической застройки;

- изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстёковки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

- частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;
- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

- остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

- использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

- при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии не менее 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

7. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Б»

7.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- посадка зелёных насаждений (деревья, кустарники, газоны, цветники);

- производство санитарных рубок и рубок ухода;
- размещение сооружений набережной;
- размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм;

- размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих территорию зоны;

- размещение объектов регулирования дорожного движения;
- размещение открытых спортивных и детских площадки;
- устройство пляжей;
- размещение временных (сезонных) объектов торговли и общественного питания;

- проведение научных исследований, в том числе археологических;

- размещение объектов и проведение работ, направленных на сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления ландшафта;

- размещение объектов и проведение работ, направленных на обеспечение пожарной безопасности на территории зоны.

7.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- минимальный процент озеленения территории зоны – 35 %;
- элементы озеленения не должны препятствовать визуальному восприятию объекта с основных точек обзора;
- любая хозяйственная деятельность на территории зоны должна проводиться исключая возможность изменения рельефа.

7.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- размещение объектов капитального строительства;
- размещение рекламных щитов, баннеров, препятствующих восприятию Объекта культурного наследия;
- разрушение берегов рек и водотоков;
- вырубка деревьев, кроме санитарных рубок и рубок ухода.

7.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 17
к постановлению Правительства
Самарской области
от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ОСОБНЯК КЛОДТА, 1898 г., АРХ. ЩЕРБАЧЕВ А.А.» (г. САМАРА, ул. КУЙБЫШЕВА, д. 139), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории Объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с кадастровым планом территории (выпиской из государственного кадастра недвижимости) от 24 июня 2010 года № 63-00-102/10-269715 земельный участок под Объектом культурного наследия (памятника истории и культуры) «Особняк Клодта, 1898 г., арх. Щербачев А.А.» (г. Самара, ул. Куйбышева, д. 139) (далее – Объект культурного наследия) в кадастровом квартале № 63:01:0502003 не сформирован.

1.2. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-571,208	-208,268
2	-580,548	-231,953
3	-577,324	-233,176
4	-578,769	-236,734
5	-581,994	-235,733
6	-586,219	-246,074
7	-517,501	-273,428
8	-511,052	-272,761
9	-508,494	-265,422
10	-516,834	-261,864
11	-508,494	-240,959
12	-532,401	-231,174
13	-532,067	-226,17
14	-542,631	-221,723
15	-542,965	-217,942
16	-549,303	-214,94
17	-550,637	-218,053
18	-558,754	-214,94
19	-557,976	-213,383
20	-571,208	-208,268

1.3. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат городского округа Самара) приведено на рисунке.

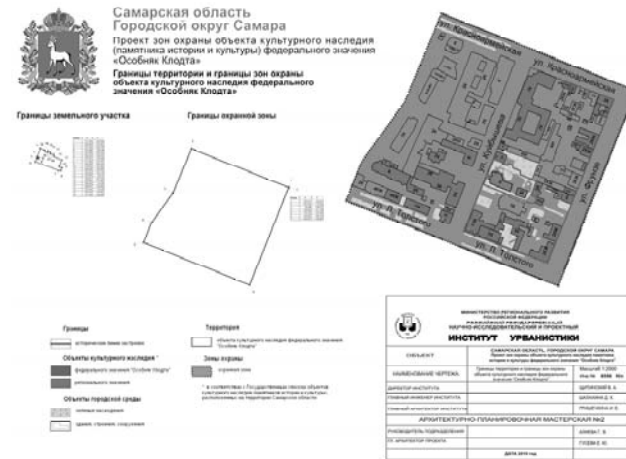


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для объекта культурного установлена следующая зона охраны – охранный зона.

2.2. Границы охранный зоны проходят следующим образом: от дома 10 по улице Льва Толстого (с левой стороны по фасаду улицы Льва Толстого) по перпендикуляру к линии застройки, по улицам Льва Толстого (по линии застройки нечётной стороны улицы Льва Толстого), Фрунзе (по линии застройки нечётной стороны улицы Фрунзе), Красноармейской (по линии застройки чётной стороны улицы Красноармейской) до перпендикуляра от дома 5 (с правой стороны по фасаду), по линиям застройки дома 5 до дома 7, по линии застройки дома 7 и 2-х этажной пристройки и продолжении этой линии до границы кадастрового участка (63:01:0502003:10), далее по границе до улицы Куйбышева, по улице Куйбышева (по линии застройки нечётной стороны улицы Куйбышева) до перпендикуляра от угла кадастрового участка (63:01:0502002:8) дома 128 по улице Фрунзе (с правой стороны по фасаду), по границе между кадастровыми участками (63:01:0502002:8, 63:01:0502002:3), и ее продолжении до двухэтажного нежилого здания внутри квартала (63:01:0502002:10), по его линиям застройки в южном и западном направлениях до угла, далее до угла двухэтажного нежилого здания (63:01:0502002:532), по северной и западной границам кадастрового участка до точки ближайшей к кадастровому участку (63:01:0502002:2), далее по северной границе кадастрового участка до границы кадастрового участка (63:01:0502002:533), далее по восточной границе кадастрового участка до дома 10 по улице Льва Толстого, по линии застройки дома с левой стороны до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранный зоны в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-362,051	-108,081
2	-647,488	5,782138
3	-701,64	-124,872
4	-763,909	-211,159
5	-787,704	-270,426
6	-476,692	-394,742
7	-362,051	-108,081

3. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

3.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

3.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

3.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

3.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 4.1–5.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 4.1–5.4 настоящего приложения.

3.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

3.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

3.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от значений предусмотренных градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.9. В случае если указанные в пунктах 3.5–3.8 особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

3.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

4. Градостроительный регламент охранный зоны Объекта культурного наследия

4.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:
 - консервация;
 - ремонт;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

реставрация;
приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:
консервация;
ремонт;
реставрация;
приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;
регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;
воссоздание утраченной исторической застройки;
снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;
размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;
производство санитарных рубок и рубок ухода;
возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройстве территории, формирующей историко-градостроительную среду;
размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;
возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;
размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;
разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);
размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);
проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);
остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

1.4. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;
сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);
при угловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к нему вплотную, в ином случае должен быть соблюден отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который образует соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;
воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектная построочная документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации), с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:
возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, постмодернизм, эклектика;
предельная высота здания – 12 метров до конька кровли;
при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 15 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металло-черепица, оцинкованная сталь, черепица;
максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70 %, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

характеристики зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки (должны быть им сопоставимы);
предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 40 метров;
максимальный процент застройки земельного участка – 50 %;
минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;
при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований к мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:
анализ проектной и архивной документации;
составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;
визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера; оценка состояния гидроизоляции;
определение статической схемы работы здания;
определение конструкции основных несущих элементов;
контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;
поверочные расчеты;
оценка степени физического износа;
освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);
определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);
установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);
определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;
установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;
проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);
уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему, необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

4.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:
изменение исторической линии застройки;
снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;
снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
надстройка и обстройка, пристройка к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;
изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;
частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;
размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;
устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;
размещение мачтовых конструкций;
размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;
новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;
забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии не менее 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;
размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

4.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

5. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:
строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;
капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;
реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений, объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;
проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;
размещение элементов озеленения;
производство санитарных рубок и рубок ухода;
размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;
возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;
возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;
размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;
размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;
проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);
остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;
остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:
сохранение исторических линий застройки;
проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
возможные архитектурные стили – поздний модерн, модерн, постмодернизм, неомодернизм, конструктивизм, эклектика;
предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров до конька кровли;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 15 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

характеристики объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сопоставимы объектам существующей окружающей застройкой;

максимальный процент застройки земельного участка – 50 %.

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70 %, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построочной документации (или их копий), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и по реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

1.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос объектов исторической застройки;

снос зданий путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройка, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстановки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки; размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии не менее 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

1.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 18
к постановлению Правительства
Самарской области
от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ОСОБНЯК НАУМОВА, 1902 г., АРХ. ЩЕРБАЧЕВ А.А.» (г. САМАРА, ул. КУЙБЫШЕВА, д. 151), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории Объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Особняк Наумова, 1902 г., арх. Щербачев А.А.» (г. Самара, ул. Куйбышева, д. 151) (далее – Объект культурного наследия) принято 19 октября 2007 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0503003:523.

1.2. На основании кадастровой выписки о земельном участке (выписки из государственного кадастра недвижимости) от 5 августа 2010 года № 63-00-102/10-334964 произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в системе координат кадастрового района (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	24,46	-408,77
2	24,68	-409,31
3	27,24	-416,37
4	27,72	-417,44
5	43,88	-460,61
6	42,2	-461,27
7	43,04	-463,52
8	42,52	-463,73
9	44,02	-467,61
10	45,08	-470,28
11	43,03	-471,08
12	39,77	-472,31
13	8,29	-484,33
14	4,35	-474,27
15	-5,32	-449,99
16	-4,54	-449,69
17	-6,14	-445,57
18	-7,12	-445,95
19	-16,04	-424,21
20	-14,94	-423,79

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000, координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-408,77	24,46
2	-409,31	24,68
3	-416,37	27,24
4	-417,44	27,72
5	-460,61	43,88
6	-461,27	42,2
7	-463,52	43,04
8	-463,73	42,52
9	-467,61	44,02
10	-470,28	45,08
11	-471,08	43,03
12	-472,31	39,77
13	-484,33	8,29
14	-474,27	4,35
15	-449,99	-5,32
16	-449,69	-4,54
17	-445,57	-6,14
18	-445,95	-7,12
19	-424,21	-16,04
20	-423,79	-14,94
21	-408,77	24,46

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат городского округа Самара) приведено на рисунке.

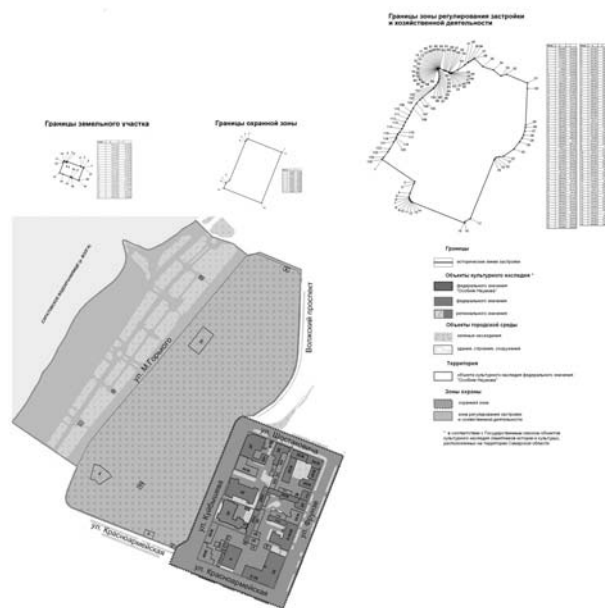


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие

зоны охраны:

охранная зона;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: территория квартала № 93, ограниченная улицами Шостаковича (по линии застройки чётной стороны улицы Шостаковича), Фрунзе (по линии застройки нечётной стороны улицы Фрунзе), Красноармейской (по линии застройки нечётной стороны улицы Красноармейской), Куйбышева (по линии застройки чётной стороны улицы Куйбышева).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат городского округа Самара (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-275,986	112,529
2	-435,884	175,799
3	-441,110	173,019
4	-446,225	167,682
5	-448,227	164,235
6	-523,394	-22,017
7	-540,741	-31,913
8	-542,409	-36,138
9	-551,638	-59,489
10	-371,836	-130,432
11	-275,986	112,529

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

В целях сохранения визуального восприятия Объекта культурного наследия с открытых пространств на фоне исторической застройки, а также сохранения вида, открывающегося на Струковский сад, выделена зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определены следующим образом: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности примыкает к охранной зоне по улице Куйбышева и распространяется на территорию, ограниченную улицей Куйбышева (по линии застройки чётной стороны улицы Куйбышева), Волжским проспектом (по линии застройки чётной стороны Волжского проспекта), улицей Вилоновской (по линии застройки нечётной стороны улицы Вилоновской) до берега реки Волги, далее по берегу реки Волги до поворота на улицу Красноармейскую, затем по улице Красноармейской (по линии застройки чётной стороны улицы Красноармейской) до улицы Куйбышева (по линии застройки чётной стороны улицы Куйбышева).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в местной системе координат городского округа Самара (таблица 4).

Таблица 4

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-803,988	166,352
2	-699,454	94,931
3	-702,657	88,74
4	-714,938	57,823
5	-717,319	47,775
6	-717,395	43,958
7	-717,157	42,248
8	-716,68	40,333
9	-716,027	38,566
10	-714,987	36,533
11	-713,419	34,316
12	-711,479	32,324
13	-709,823	31,040
14	-708,239	30,076
15	-542,448	-36,146
16	-540,767	-31,905
17	-523,385	-21,975
18	-448,238	164,255
19	-446,205	167,715
20	-441,099	173,045
21	-432,567	174,233
22	-418,791	176,126
23	-385,576	198,904
24	-367,145	222,358
25	-359,754	233,699
26	-355,285	243,238
27	-351,103	256,004
28	-348,856	267,854
29	-348,119	275,350
30	-343,063	392,039
31	-342,225	409,230
32	-408,963	436,942
33	-426,805	431,600
34	-450,526	450,718
35	-483,917	461,687
36	-510,34	487,994
37	-514,578	484,227
38	-521,626	479,672
39	-529,546	475,427
40	-532,058	473,839
41	-541,025	465,936
42	-564,157	450,268
43	-581,079	442,262
44	-581,92	441,986
45	-582,776	441,763
46	-583,645	441,594
47	-584,523	441,480
48	-585,407	441,422
49	-586,292	441,419
50	-587,175	441,472
51	-588,054	441,580

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
52	-588,054	441,580
53	-588,924	441,743
54	-589,782	441,961
55	-591,449	442,555
56	-592,251	442,929
57	-592,873	443,263
58	-598,838	446,610
59	-602,955	447,922
60	-605,432	448,439
61	-608,747	449,716
62	-620,121	455,548
63	-620,866	455,805
64	-621,625	456,015
65	-622,396	456,177
66	-623,176	456,289
67	-623,961	456,353
68	-624,748	456,367
69	-625,389	456,342
70	-625,508	456,331
71	-625,626	456,312
72	-625,743	456,286
73	-625,857	456,252
74	-625,97	456,211
75	-626,079	456,164
76	-626,186	456,109
77	-626,288	456,048
78	-626,387	455,981
79	-626,481	455,908
80	-626,571	455,828
81	-626,655	455,744
82	-626,734	455,654
83	-626,807	455,559
84	-626,874	455,461
85	-626,935	455,358
86	-626,989	455,251
87	-627,036	455,141
88	-627,077	455,029
89	-627,11	454,914
90	-627,136	454,797
91	-627,154	454,679
92	-627,165	454,560
93	-627,169	454,444
94	-627,169	453,133
95	-626,68	449,889
96	-621,935	432,633
97	-622,214	425,179
98	-622,982	420,900
99	-624,587	415,171
100	-626,75	410,546
101	-632,332	401,712
102	-637,845	394,740
103	-640,846	391,496
104	-647,963	385,629
105	-676,015	363,197
106	-683,342	356,640
107	-694,646	344,838
108	-705,462	328,687
109	-711,324	317,712
110	-716,836	305,840
111	-722,411	296,177
112	-729,397	285,065
113	-734,77	273,676
114	-740,213	263,461
115	-747,749	252,970
116	-752,982	247,448
117	-754,448	245,308
118	-757,518	237,992
119	-758,983	233,782
120	-761,077	229,916
121	-765,752	222,600
122	-778,801	200,030
123	-784,383	191,402
124	-798,409	172,904
125	-803,988	166,352

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном

Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территорий зон охраны Объекта культурного наследия (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
- действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:
 - консервация;
 - ремонт;
 - реставрация;
 - приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом, к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
 - снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;
 - снос, реконструкция нейтральной застройки;
 - регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия:
 - воссоздание утраченной исторической застройки;
 - снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, в стилистическом и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону Объекта культурного наследия, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них последствий аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий кварталов);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;

сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от проектируемого здания до границы соседнего участка, равный отступу соседнего здания от той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстановки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется при наличии достаточных научных данных для её воссоздания (выписки из архивных и библиографических источников, фотокопии или выкопировки письменных, графических и изобразительных материалов) либо по существующим аналогам утраченной исторической застройки с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможны архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, постмодерн;

предельная высота здания – 15 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров;

покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

параметры характеристик зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичных параметров окружающей исторической застройки (должны быть им сопоставимы);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 40 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 55 %;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путем расчета СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

- анализ проектной и архивной документации;
- составление обмерных чертежей при отсутствии проектной и архивной документации в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;
- визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;
- определение статической схемы работы здания;
- определение конструкции основных несущих элементов;
- контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;
- поверочные расчеты;
- оценка степени физического износа;
- освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);
- определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (от автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);
- установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);
- определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;
- установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;
- проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;
- установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);
- уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;
- снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;
- снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
- надстройки и обстройка, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;
- изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и растрекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

- частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;
- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;
- устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;
- размещение мачтовых конструкций;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;
- новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;
- забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;
- установка киосков, объектов временной торговли;
- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- посадка зелёных насаждений (деревья, кустарники, газоны, цветники);
- производство санитарных рубок и рубок ухода;
- размещение сооружений набережной;
- размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону;
- размещение объектов регулирования дорожного движения;
- размещение открытых спортивных и детских площадок, аттракционов;
- устройство пляжей;
- размещение временных (сезонных) объектов торговли и общественного питания;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- размещение объектов и проведение работ, направленных на сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления ландшафта;
- размещение объектов и проведение работ, направленных на обеспечение пожарной безопасности в границах данной зоны.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- минимальный процент озеленения территории земельного участка – 40 %;
- любая хозяйственная деятельность в границах зоны охраны Объекта культурного наследия должна исключать возможность изменения рельефа.

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- размещение объектов капитального строительства;
- размещение рекламных щитов, баннеров, растяжек, препятствующих восприятию Объекта культурного наследия со стороны Струковского сада;
- разрушение берегов рек и водотоков;
- вырубка деревьев, кроме санитарных рубок и рубок ухода.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 19
к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЗДАНИЕ КРЕСТЬЯНСКОГО И ДВОРЯНСКОГО БАНКОВ, 1912 г., АРХ. ФОН-ГОГЕН А.И.» (г. САМАРА, ул. КУЙБЫШЕВА, д. 153), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории Объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Здание крестьянского и дворянского банков, 1912 г., арх. Фон-Гоген А.И.» (г. Самара, ул. Куйбышева, д. 153) (далее – Объект культурного наследия) принято 9 сентября 2008 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0503003:524.

1.2. На основании кадастровой выписки о земельном участке (выписки из государственного кадастра недвижимости) от 5 августа 2010 года № 63-00-102/10-335615 определено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в системе координат кадастрового района (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	84,06	-452,69
2	79,52	-454,45
3	66,31	-459,66
4	66,63	-460,45
5	63,65	-461,63
6	63,34	-460,84
7	57,29	-463,22
8	56,3	-464,25
9	55,3	-464,98
10	54,07	-465,13
11	52,64	-465,06
12	51,15	-465,65
13	48,18	-458,11
14	47,34	-458,44
15	47,53	-458,91
16	43,88	-460,61
17	29,71	-422,75
18	28,31	-419
19	27,71	-417,44
20	27,24	-416,37
21	24,68	-409,31
22	28,89	-407,72
23	61,9	-395,2
24	64,56	-402,21
25	64,16	-402,37

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000, координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-452,69	84,06
2	-454,45	79,52
3	-459,66	66,31
4	-460,45	66,63
5	-461,63	63,65
6	-460,84	63,34
7	-463,22	57,29
8	-464,25	56,3
9	-464,98	55,3
10	-465,13	54,07
11	-465,06	52,64
12	-465,65	51,15
13	-458,11	48,18
14	-458,44	47,34
15	-458,91	47,53
16	-460,61	43,88
17	-422,75	29,71
18	-419	28,31
19	-417,44	27,71
20	-416,37	27,24
21	-409,31	24,68
22	-407,72	28,89
23	-395,2	61,9
24	-402,21	64,56
25	-402,37	64,16
26	-452,69	84,06

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат городского округа Самара) приведено на рисунке.

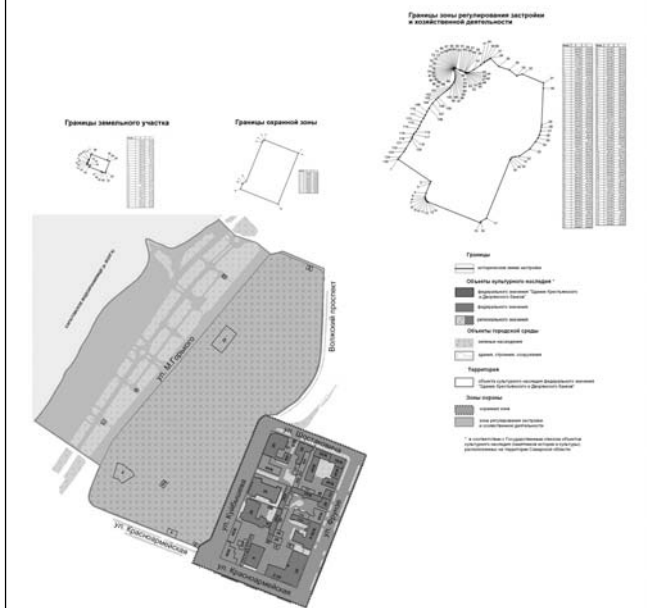


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного установлены следующие зоны охраны:

- охранная зона;
 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
- 2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят по периметру территории квартала № 93, ограниченной улицами Шостаковича (по линии застройки чётной стороны улицы Шостаковича), Фрунзе (по линии застройки нечётной стороны улицы Фрунзе), Красноармейской (по линии застройки нечётной стороны улицы Красноармейской), Куйбышева (по линии застройки чётной стороны улицы Куйбышева).

Территория Объекта культурного наследия, определенная согласно кадастровому плану, также входит в состав охранной зоны.

2.3. На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны в местной системе координат городского округа Самара (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-275,986	112,529
2	-435,884	175,799
3	-441,110	173,019
4	-446,225	167,682
5	-448,227	164,235
6	-523,394	-22,017
7	-540,741	-31,913
8	-542,409	-36,138
9	-551,638	-59,489
10	-371,836	-130,432
11	-275,986	112,529

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определены следующим образом: зона охраны объекта культурного наследия примыкает к охранной зоне по улице Куйбышева и распространяется на территорию, ограниченную улицей Куйбышева (по линии застройки чётной стороны улицы Куйбышева), Волжским проспектом (по линии застройки чётной стороны Волжского проспекта), улицей Вилюновской (по линии застройки нечётной стороны улицы Вилюновской) до берега реки Волги, по берегу реки Волги до

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

поворота на улицу Красноармейскую, затем по улице Красноармейской (по линии застройки чётной стороны улицы Красноармейской) до улицы Куйбышева (по линии застройки чётной стороны улицы Куйбышева).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в местной системе координат городского округа Самара (таблица 4).

Таблица 4

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-803,988	166,352
2	-699,454	94,931
3	-702,657	88,745
4	-714,938	57,823
5	-717,319	47,775
6	-717,395	43,958
7	-717,157	42,248
8	-716,68	40,333
9	-716,027	38,566
10	-714,987	36,533
11	-713,419	34,316
12	-711,479	32,324
13	-709,823	31,040
14	-708,239	30,076
15	-542,448	-36,146
16	-540,767	-31,905
17	-523,385	-21,975
18	-448,238	164,255
19	-446,205	167,715
20	-441,099	173,045
21	-432,567	174,223
22	-418,791	176,126
23	-385,576	198,904
24	-367,145	222,358
25	-359,754	233,699
26	-355,285	243,238
27	-351,103	256,004
28	-348,856	267,854
29	-348,119	275,350
30	-343,063	392,039
31	-342,225	409,230
32	-408,963	436,942
33	-426,805	431,600
34	-450,526	450,718
35	-483,917	461,687
36	-510,34	487,994
37	-514,578	484,227
38	-521,626	479,672
39	-529,546	475,427
40	-532,058	473,839
41	-541,025	465,936
42	-564,157	450,268
43	-581,079	442,262
44	-581,92	441,986
45	-582,776	441,763
46	-583,645	441,594
47	-584,523	441,480
48	-585,407	441,422
49	-586,292	441,419
50	-587,175	441,472
51	-588,054	441,580
52	-588,924	441,743
53	-589,782	441,961
54	-590,625	442,231
55	-591,449	442,555
56	-592,251	442,929
57	-592,872	443,263
58	-598,838	446,610
59	-602,955	447,922
60	-605,432	448,439
61	-608,747	449,716
62	-620,121	455,548
63	-620,866	455,805
64	-621,625	456,015
65	-622,396	456,177
66	-623,176	456,286
67	-623,961	456,353
68	-624,748	456,367
69	-625,389	456,342
70	-625,508	456,331
71	-625,626	456,312
72	-625,743	456,286
73	-625,857	456,252
74	-625,97	456,211
75	-626,079	456,164
76	-626,186	456,109

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
77	-626,288	456,048
78	-626,387	455,981
79	-626,481	455,908
80	-626,571	455,828
81	-626,655	455,744
82	-626,734	455,654
83	-626,874	455,461
84	-626,874	455,461
85	-626,935	455,358
86	-626,989	455,251
87	-627,036	455,141
88	-627,077	455,029
89	-627,11	454,914
90	-627,136	454,797
91	-627,154	454,679
92	-627,165	454,560
93	-627,169	454,444
94	-627,169	453,133
95	-626,68	449,889
96	-621,935	432,633
97	-622,214	425,179
98	-622,982	420,900
99	-625,587	415,171
100	-626,75	410,546
101	-632,332	401,712
102	-637,845	394,740
103	-640,846	391,496
104	-647,963	385,629
105	-676,015	363,197
106	-683,342	356,640
107	-694,646	344,838
108	-705,462	328,687
109	-711,324	317,712
110	-716,836	305,840
111	-722,419	296,177
112	-729,397	285,065
113	-734,77	273,676
114	-740,213	263,461
115	-747,749	252,970
116	-752,982	247,448
117	-754,448	245,308
118	-757,518	237,992
119	-758,983	233,782
120	-761,077	229,916
121	-765,752	222,600
122	-778,801	200,030
123	-784,383	191,402
124	-798,409	172,904
125	-803,988	166,352

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территорий зон охраны Объекта культурного наследия (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;

приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;

приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;
снос, реконструкция нейтральной застройки;
регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки;
снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на карнизах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону Объекта культурного наследия, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них последствий аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;

сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандамауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от проектируемого здания до границы соседнего участка, равный отступу соседнего здания от той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется при наличии достаточных научных данных для её воссоздания (выписки из архивных и библиографических источников, фотокопии или выкопировки письменных, графических и изобразительных материалов) либо по существующим аналогам утраченной исторической застройки с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможны архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, постмодерн;

предельная высота здания – 15 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

параметры характеристик зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичных параметров окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 40 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 55 %;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона проведения работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

составление обмерных чертежей при отсутствии проектной и архитектурной документации в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамвая, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путем расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройки, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

посадка зелёных насаждений (деревья, кустарники, газоны, цветники);

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение сооружений набережной;

размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону охраны Объекта культурного наследия;

размещение объектов регулирования дорожного движения;

размещение открытых спортивных и детских площадок, аттракционов;

устройство пляжей;

размещение временных (сезонных) объектов торговли и общественного питания;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

размещение объектов и проведение работ, направленных на сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления ландшафта;

размещение объектов и проведение работ, направленных на обеспечение пожарной безопасности на территории зоны охраны Объекта культурного наследия.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

минимальный процент озеленения территории земельного участка – 40 %;

любая хозяйственная деятельность в границах зоны охраны Объекта культурного наследия должна исключать возможность изменения рельефа.

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

размещение объектов капитального строительства;

размещение рекламных щитов, баннеров, растяжек, препятствующих восприятию Объекта культурного наследия со стороны Струковского сада;

разрушение берегов рек и водотоков;

вырубка деревьев, кроме санитарных рубок и рубок ухода.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 20
к постановлению Правительства
Самарской области
от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ЗДАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО СОБРАНИЯ, 1914 г., АРХ. ВЕРНЕР Д.А.» (г. САМАРА, ул. КУЙБЫШЕВА, д. 157 / ул. РАБОЧАЯ, д. 1), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории Объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Здание общественного собрания, 1914 г. арх. Вернер Д.А.» (г. Самара, ул. Куйбышева, д. 157 / ул. Рабочая, д. 1) (далее – Объект культурного наследия) принято 26 декабря 2003 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0503003:2.

1.2. На основании кадастровой выписки о земельном участке (выписки из государственного кадастра недвижимости) от 5 августа 2010 года № 63-00-102/10-335011 определено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в системе координат городского округа Самара (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	113,78	-442,08
2	113,37	-441,01
3	108,25	-427,7
4	106,04	-421,97
5	105,31	-420,13
6	104,27	-417,54
7	101,94	-411,77
8	97,86	-401,64
9	112,78	-395,32
10	124,2	-391,29
11	127,69	-390,05
12	129,46	-389,42
13	130,33	-391,7
14	130,44	-391,98
15	130,88	-393,1
16	130,97	-393,33
17	131,48	-394,67
18	131,66	-395,12
19	131,75	-395,35
20	132,64	-394,98
21	134,3	-394,3
22	134,86	-394,06
23	137,32	-393,05
24	137,82	-394,06
25	138,56	-396,02
26	139,96	-399,77
27	145,03	-412,31
28	147,63	-418,2
29	149,85	-423,22
30	150,02	-424,85
31	149,82	-425,84
32	149,75	-426,21

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 7.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 7.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территорий зон охраны Объекта культурного наследия (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;

приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;

приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки; регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки; снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода; возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них последствий аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов останова общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки; сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от проектируемого здания до границы соседнего участка, равный отступу соседнего здания от той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстеловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется при наличии достаточных научных данных для её воссоздания (выписки из архивных и библиографических источников, фотокопии или выкопировки письменных, графических и изобразительных материалов) либо по существующим аналогам утраченной исторической застройки с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможны архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, постмодерн;

предельная высота здания – 15 метров до конька кровли; при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металло-черепица, оцинкованная сталь, черепица; максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70 %, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

параметры характеристик зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичных параметров окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 40 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 55 %; минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необ-

ходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчёта согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

составление объёмных чертежей при отсутствии проектной и архитектурной документации в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания; определение конструкции основных несущих элементов; контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчёты; оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (от автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок; установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения полных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформаций как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчёта согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов; надстройки и обстройка, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстеловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций; размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории,

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны «А»

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:
 сохранение комплекса площади Чапаева, здания городского театра и территории сквера имени А.С. Пушкина;
 реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов и их частей, применением строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранением формы и цвета оконных переплётов и расстановки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов; посадка зелёных насаждений (деревья, кустарники, газоны, цветники);
 производство санитарных рубок и рубок ухода;
 размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм;
 размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону;
 размещение объектов регулирования дорожного движения;
 проведение научных исследований, в том числе археологических.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- сохранение исторической линии застройки;
- сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);
- минимальный процент озеленения территории земельного участка – 40 %.

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстановки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
- размещение объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений;
- установка киосков, объектов временной торговли;
- размещение мачтовых конструкций, рекламных щитов, баннеров, элементов уличного освещения, препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия с основных точек обзора;

вырубка деревьев, кроме санитарных рубок и рубок ухода.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

7. Градостроительный регламент зоны «Б»

7.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- посадка зелёных насаждений (деревья, кустарники, газоны, цветники);
- производство санитарных рубок и рубок ухода;
- размещение сооружений набережной;
- размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих территорию зоны объекта культурного наследия;
- размещение объектов регулирования дорожного движения;
- размещение открытых спортивных и детских площадок, аттракционов;
- устройство пляжей;
- размещение временных (сезонных) объектов торговли и общественного питания;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- размещение объектов и проведение работ, направленных на сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления ландшафта;
- размещение объектов и проведение работ, направленных на обеспечение пожарной безопасности в границах данной зоны.

7.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- минимальный процент озеленения территории зоны – 40 %;
- любая хозяйственная деятельность на территории зоны должна проводиться исключая возможность изменения рельефа.

7.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- размещение объектов капитального строительства;
- размещение рекламных щитов, баннеров, растяжек, препятствующих восприятию Объекта культурного наследия со стороны Струковского сада;
- разрушение берегов рек и водотоков;
- вырубка деревьев, кроме санитарных рубок и рубок ухода.

7.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 21
к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ОСОБНЯК НЕРОНОВА, 1840 г.» (г. САМАРА, ул. ПИОНЕРСКАЯ, д. 19 / ул. А. ТОЛСТОГО, д. 39), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории Объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Особняк Неронова, 1840 г.» (г. Самара, ул. Пионерская, д. 19/ ул. А. Толстого, д. 39) (далее – Объект культурного наследия) принято 26 декабря 2003 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0809006:4.

1.2. На основании кадастровой выписки о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 6 августа 2010 года №63-00-102/10-335718 произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в системе координат кадастрового района (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1278,15	-1329,02
2	-1304,85	-1339,65
3	-1315,33	-1343,82
4	-1320,96	-1329,96
5	-1324,6	-1321
6	-1326,48	-1316,38
7	-1331,82	-1303,23
8	-1322,56	-1299,5
9	-1320,47	-1304,68
10	-1320,17	-1304,56
11	-1311,67	-1301,14
12	-1296,01	-1294,5
13	-1295,13	-1293,94
14	-1293,93	-1292,94
15	-1293,73	-1292,7
16	-1293,43	-1292,33
17	-1292,9	-1291,22
18	-1292,07	-1291,8
19	-1291,24	-1292,37
20	-1286,15	-1304,35
21	-1277,12	-1326,62

1.3. На основании предоставленной департаментом строительства и архитектуры городского округа Самара топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000, координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» (письмо от 9 июня 2010 года № Д050101/6872-0-1) произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1329,02	-1278,15
2	-1339,65	-1304,85
3	-1343,82	-1315,33
4	-1329,96	-1320,96
5	-1324,6	-1324,6
6	-1316,38	-1326,48
7	-1303,23	-1331,82
8	-1299,5	-1322,56
9	-1304,68	-1320,47
10	-1304,56	-1320,17
11	-1301,14	-1311,67
12	-1294,5	-1296,01
13	-1293,94	-1295,13
14	-1292,94	-1293,93
15	-1292,7	-1293,73
16	-1292,33	-1293,43
17	-1291,22	-1292,9
18	-1291,8	-1292,07
19	-1291,24	-1292,37
20	-1304,35	-1286,15
21	-1326,62	-1277,12
22	-1329,02	-1278,15

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат городского округа Самара) приведено на рисунке.

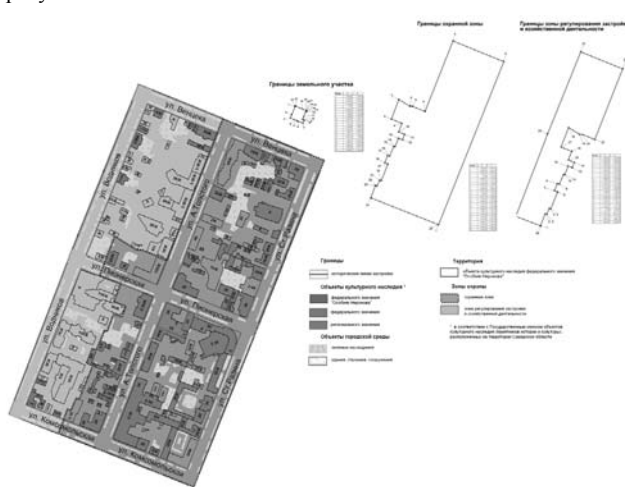


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

- охранная зона;
 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
- 2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: от угла улиц Алексея Толстого (линия застройки чётной стороны улицы Алексея Толстого) и Венцека (линия застройки чётной стороны улицы Венцека) по улицам Венцека (по линии застройки чётной стороны улицы Венцека), Степана Разина (по линии застройки нечётной стороны улицы Степана Разина), Комсомольской (по линии застройки нечётной стороны улицы Комсомольской) до перпендикуляра к углу дома № 16 по улице Комсомольской (слева по фасадам домов по улице Комсомольской), далее по линии застройки дома с западной стороны и в её продолжение до подпорной стенки, далее в северном направлении по подпорной стенке и примыкающим к ней нежилым строениям, обходя их с западной стороны, до границы кадастрового участка (63:01:0810005:554), затем по западной границе кадастрового участка до девятиэтажного дома № 9 по улице Пионерской, далее по линии застройки девятиэтажного дома № 9, огибая его с восточной стороны, до пятнадцатизэтажного дома № 9 по улице Пионерской, далее по линии застройки улицы Пионерской восточной стороны и в её продолжение по улице Пионерской, далее в западном направлении по улице Пионерской до перпендикуляра к углу дома № 16 по улице Пионерской (слева по фасаду), далее по линии застройки дома с западной стороны и в её продолжение до пересечения с линией продолжения северной границы кадастрового участка (63:01:0812002:528), далее по красной линии до улицы Алексея Толстого, затем по улице Алексея Толстого (по красной линии застройки чётной стороны улицы Алексея Толстого) до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат городского округа Самара (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1283,63	-1576,74
2	-1069,25	-1045,57
3	-1236,15	-977,737
4	-1328	-1207,8
5	-1369,14	-1191,45
6	-1377,48	-1191,34
7	-1414,07	-1169,1
8	-1438,97	-1232,71
9	-1404,06	-1246,05
10	-1415,18	-1274,74
11	-1395,5	-1282,3
12	-1402,28	-1299,65
13	-1415,84	-1294,86
14	-1426,52	-1322,89
15	-1430,74	-1321,33
16	-1444,53	-1353,69
17	-1450,87	-1351,35
18	-1460,21	-1375,04
19	-1450,09	-1379,04
20	-1472,55	-1433,86
21	-1477,34	-1431,75
22	-1486,01	-1451,65
23	-1491,46	-1449,54
24	-1506,36	-1489,57
25	-1283,63	-1576,74

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия проходят следующим образом: от угла улиц Алексея Толстого (линия застройки чётной стороны улицы Алексея Толстого) и Венцека (линия застройки чётной стороны улицы Венцека) по улицам Венцека (по линии застройки чётной стороны улицы Венцека), Водников (по линии застройки чётной стороны улицы Водников), Комсомольской (по линии застройки нечётной стороны улицы Комсомольской) до перпендикуляра к углу дома № 16 по улице Комсомольской (слева по фасадам домов по улице Комсомольской), далее по линии застройки дома с западной стороны и в её продолжение до подпорной стенки, далее в северном направлении по подпорной стенке и примыкающим к ней нежилым строениям, обходя их с западной стороны, до границы кадастрового участка (63:01:0810005:554), затем по западной границе кадастрового участка до девятиэтажного дома № 9 по улице Пионерской, далее по линии застройки девятиэтажного дома № 9, огибая его с восточной стороны, до пятнадцатизэтажного дома № 9 по улице Пионерской, далее по линии застройки улицы Пионерской с восточной стороны и в её продолжение по улице Пионерской, далее в западном направлении по улице Пионерской до перпендикуляра к углу дома № 16 по улице Пионерской (слева по фасаду), далее по линии застройки дома с западной стороны и в её продолжение до пересечения с линией продолжения северной границы кадастрового участка (63:01:0812002:528), далее по красной линии до улицы Алексея Толстого, затем по улице Алексея Толстого (по красной линии застройки чётной стороны улицы Алексея Толстого) до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия в местной системе координат городского округа Самара (таблица 4).

Таблица 4

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1506,36	-1489,57
2	-1491,46	-1449,54
3	-1486,01	-1451,65
4	-1477,34	-1431,75
5	-1472,55	-1433,86
6	-1450,09	-1379,04
7	-1460,21	-1375,04
8	-1450,87	-1351,35
9	-1444,53	-1353,69

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
10	-1430,74	-1321,33
11	-1426,52	-1322,89
12	-1415,84	-1294,86
13	-1402,28	-1299,65
14	-1395,5	-1282,3
15	-1415,18	-1274,74
16	-1404,06	-1246,05
17	-1438,97	-1232,71
18	-1414,07	-1169,1
19	-1377,48	-1191,34
20	-1369,14	-1191,45
21	-1328	-1207,8
22	-1236,15	-977,737
23	-1374,26	-922,473
24	-1483,23	-1190,01
25	-1587,42	-1458,32
26	-1506,36	-1489,57

4.1. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны охраны Объекта культурного наследия или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличных от предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются значения предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличных от предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется

расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территорий зон охраны Объекта культурного наследия (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;
приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны Объекта культурного наследия, а именно:

консервация;
ремонт;
реставрация;
приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;
регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки;
снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;
возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону Объекта культурного наследия, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них последствий аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;
сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним

плотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от проектируемого здания до границы соседнего участка, равный отступу соседнего здания от той же границы, но не менее минимального расстояния между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстановки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется при наличии достаточных научных данных для её воссоздания (выписки из архивных и библиографических источников, фотокопии или выкопировки письменных, графических и изобразительных материалов) либо по существующим аналогам утраченной исторической застройки с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможны архитектурные стили (по периметру квартала) – в кварталах № 21 и 22 – модерн, в кварталах № 17 и 18 – модерн, поздний модерн, эклектика, постмодерн;

предельная высота здания – 12 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 15 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

параметры характеристик зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичных параметров окружающей исторической застройки (должны быть им сопоставимы);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – в кварталах № 17 и 18 – 50 метров, в кварталах № 21 и 21 – 40 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 50 %;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона проведения работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчёта согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

составление обмерных чертежей при отсутствии проектной и архитектурной документации в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчёты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (от автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключющие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стен в процессе реконструкции и эксплуатации

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»; снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения здания вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;
- снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;
- снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
- надстройки и обстройка, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;
- изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и растресковки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
- остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;
- частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;
- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;
- устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;
- размещение мачтовых конструкций;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;
- новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;
- забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;
- установка киосков, объектов временной торговли;
- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;
- капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия, и их частей, применением строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранением формы и цвета оконных переплётов и растресковки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
- снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;
- реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений, объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;
- проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;
- размещение элементов озеленения;
- производство санитарных рубок и рубок ухода;
- размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;
- возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;
- возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону объекта культурного наследия;
- размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);
- остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;
- остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварта-

лов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- сохранение исторических линий застройки;
- проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и растресковки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
- возможные архитектурные стили – модерн, поздний модерн, эклектика, постмодерн;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров до конька кровли;
- при угловом размещении здания возможны высотные акценты – 19 метров до конька кровли;
- сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;
- параметры характеристик объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сомасштабны объектам существующей окружающей застройки;
- максимальный процент застройки земельного участка – 45 %;
- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;
- минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;
- при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;
- при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;
- архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;
- воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется при наличии достаточных научных данных для её воссоздания (выписки из архивных и библиографических источников, фотокопии или выкопировки письменных, графических и изобразительных материалов) либо по существующим аналогам утраченной исторической застройки с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;
- при воссоздании утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию, реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;
- при воссоздании утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;
- при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;
- при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;
- снос объектов исторической застройки;
- снос зданий путём обрушений и взрывов;
- надстройки и обстройка, пристройки к объектам исторической застройки;
- изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и растресковки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
- частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;
- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;
- остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;
- использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 22
к постановлению Правительства Самарской области
от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ОСОБНЯК СУРОШНИКОВА, 1907 г., АРХ. ШЕРБАЧЕВ А.А.» (г. САМАРА, ул. ПИОНЕРСКАЯ, д. 22 / ул. А. ТОЛСТОГО, д. 41), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории Объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Обособняк Сурошникова, 1907 г., арх. Шербачев А.А.» (г. Самара, ул. Пионерская, д. 22 / ул. А. Толстого, д. 41) (далее – Объект культурного наследия) принято 30 марта 2006 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0813001:5.

1.2. На основании кадастровой выписки о земельном участке (выписки из государственного кадастра недвижимости) от 5 августа 2010 года № 63-00-102/10-334904 произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в системе координат городского округа Самара (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1086,01	-1251,93
2	-1125,91	-1267,96
3	-1143,15	-1224,34
4	-1112,95	-1213,07
5	-1113,86	-1206,6
6	-1104,66	-1202,12

1.3. На основании предоставленной департаментом строительства и архитектуры городского округа Самара топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000, координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» (письмо от 9 июня 2010 года № Д050101/6872-0-1) произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1308,54	-1227,81
2	-1319,55	-1252,94
3	-1250,83	-1280,52
4	-1242,6	-1259,39
5	-1244,27	-1258,73
6	-1238,27	-1242,16
7	-1304,76	-1217,14
8	-1308,54	-1227,81

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат городского округа Самара) приведено на рисунке.



Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:
охранная зона;
зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: от угла улиц Алексея Толстого (линия застройки чётной стороны улицы Алексея Толстого) и Венцека (линия застройки чётной стороны улицы Венцека) по улицам Венцека (по линии застройки чётной стороны улицы Венцека), Степана Разина (по линии застройки нечётной стороны улицы Степана Разина), Комсомольской (по линии застройки нечётной стороны улицы Комсомольской) до перпендикуляра к углу дома № 16 по улице Комсомольской (слева по фасадам домов по улице Комсомольской), далее по линии застройки дома с западной стороны и в её продолжение до подпорной стенки, далее в северном направлении по подпорной стенке и примыкающим к ней нежилым строениям, обходя их с западной стороны, до границы кадастрового участка (63:01:0810005:554), затем по западной границе кадастрового участка до девятиэтажного дома № 9 по улице Пионерской, далее по линии застройки девятиэтажного дома № 9, огибая его с восточной стороны, до пятнадцатизэтажного дома № 9 по улице Пионерской, далее по линии застройки улицы Пионерской с восточной стороны и в её продолжение до улицы Пионерской, далее в западном направлении по улице Пионерской до перпендикуляра к углу дома № 16 по улице Пионерской (слева по фасаду), далее по линии застройки дома с западной стороны и в её продолжение до пересечения с линией продолжения северной границы кадастрового участка (63:01:0812002:528), далее по улице Пионерской (по линии застройки чётной стороны) до улицы Алексея Толстого, затем по улице Алексея Толстого (по линии застройки чётной стороны) до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны в местной системе координат городского округа Самара (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1283,63	-1576,74
2	-1069,25	-1045,57
3	-1236,15	-977,737
4	-1328	-1207,8
5	-1369,14	-1191,45
6	-1377,48	-1191,34
7	-1414,07	-1169,1
8	-1438,97	-1232,71
9	-1404,06	-1246,05
10	-1415,18	-1274,74
11	-1395,5	-1282,3
12	-1402,28	-1299,65
13	-1415,84	-1294,86
14	-1426,52	-1322,89
15	-1430,74	-1321,33
16	-1444,53	-1353,69
17	-1450,87	-1351,35
18	-1460,21	-1375,04
19	-1450,09	-1379,04
20	-1472,55	-1433,86
21	-1477,34	-1431,75
22	-1486,01	-1451,65
23	-1491,46	-1449,54
24	-1506,36	-1489,57
25	-1283,63	-1576,74

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия проходят следующим образом: от угла улиц Алексея Толстого (линия застройки чётной стороны улицы Алексея Толстого) и Венцека (линия застройки чётной стороны улицы Венцека) по улицам Венцека (по линии застройки чётной стороны улицы Венцека), Волдинов (по линии застройки чётной стороны улицы Волдинов), Комсомольской (по линии застройки нечётной стороны улицы Комсомольской) до перпендикуляра к углу дома № 16 по улице Комсомольской (слева по фасадам домов по улице Комсомольской), далее по линии застройки дома с западной стороны и в её продолжение до подпорной стенки, далее в северном направлении по подпорной стенке и примыкающим к ней нежилым строениям, обходя их с западной стороны, до границы кадастрового участка (63:01:0810005:554), затем по западной границе кадастрового участка до девятиэтажного дома № 9 по улице Пионерской, далее по линии застройки девятиэтажного дома № 9, огибая его с восточной стороны, до пятнадцатизэтажного дома № 9 по улице Пионерской, далее по линии застройки улицы Пионерской с восточной стороны и в её продолжение до улицы Пионерской, далее в западном направлении по улице Пионерской до перпендикуляра к углу дома № 16 по улице Пионерской (слева по фасаду), далее по линии застройки дома с западной стороны и в её продолжение до пересечения с линией продолжения северной границы кадастрового участка (63:01:0812002:528), далее по улице Пионерской (по линии застройки чётной стороны) до улицы Алексея Толстого, затем по улице Алексея Толстого (по линии застройки чётной стороны) до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия в местной системе координат городского округа Самара (таблица 4).

Таблица 4

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1506,36	-1489,57
2	-1491,46	-1449,54
3	-1486,01	-1451,65
4	-1477,34	-1431,75
5	-1472,55	-1433,86
6	-1450,09	-1379,04
7	-1460,21	-1375,04
8	-1450,87	-1351,35
9	-1444,53	-1353,69
10	-1430,74	-1321,33
11	-1426,52	-1322,89
12	-1415,84	-1294,86
13	-1402,28	-1299,65
14	-1395,5	-1282,3
15	-1415,18	-1274,74
16	-1404,06	-1246,05
17	-1438,97	-1232,71

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
18	-1414,07	-1169,1
19	-1377,48	-1191,34
20	-1369,14	-1191,45
21	-1328	-1207,8
22	-1236,15	-977,737
23	-1374,26	-922,473
24	-1483,23	-1190,01
25	-1587,42	-1458,32
26	-1506,36	-1489,57

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлжит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется, соответственно, ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольших значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют

градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территорий зон охраны Объекта культурного наследия (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольших значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
- действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
- снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки; регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки; снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия; производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них последствий аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

отделение балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки; сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от проектируемого здания до границы соседнего участка, равный отступу соседнего здания от той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется при условии сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей,

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется при наличии достаточных научных данных для её воссоздания (выписки из архивных и библиографических источников, фотокопии или выкопировки письменных, графических и изобразительных материалов) либо по существующим аналогам утраченной исторической застройки с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – в кварталах № 21 и 22 – модерн, в кварталах № 17 и 18 – модерн, поздний модерн, эклектика, постмодерн;

предельная высота здания – 12 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 15 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

параметры характеристик зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичных параметров окружающей исторической застройки (должны быть им сомасштабны);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – в кварталах № 17 и 18 – 50 метров, в кварталах № 21 и 21 – 40 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 50 %;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния проведения работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчёта согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при воссоздании утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния проведения работ необходимо соблюдение следующих требований мониторинга состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

оставление обмерных чертежей при отсутствии проектной и архитектурной документации в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (от автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчёта согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройки, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия, и их частей применением строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранением формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений, объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих данную зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – модерн, поздний модерн, эклектика, постмодерн;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты – 19 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

параметры характеристик объектов нового строительства (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сомасштабны объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 45%;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется при наличии достаточных научных данных для её воссоздания (выписки из архивных и библиографических источников, фотокопии или выкопировки письменных, графических и изобразительных материалов) либо по существующим аналогам утраченной исторической застройки с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при воссоздании утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяются путём расчёта согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при воссоздании утраченных исторических зданий, сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов в ходе возведения зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется путём расчёта согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос объектов исторической застройки;

снос зданий путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройки, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, чем те, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 23
к постановлению Правительства
Самарской области
от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ОСОБНЯК ПУТИЛОВА, 1853 г., АРХ. МЕЙСНЕР А.И.» (г. САМАРА, ул. А. ТОЛСТОГО, д.48-50/ул. ПИОНЕРСКАЯ, д.17, ЛИТЕРЫ А, А1, А2, а1), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости земельный участок по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Особняк Путилова, 1853г., арх. Мейснер А.И.» (г. Самара, ул. А. Толстого, д.48-50/ул. Пионерская, д.17, литеры А, А1, А2, а1) (далее – Объект культурного наследия) не сформирован (кадастровый план территории (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 23 июня 2010 года №63-00-102/10-267353).

1.2. На основании представленной департаментом строительства и архитектуры городского округа Самара топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1379,04	-1255,61
2	-1393,83	-1294,75
3	-1366,36	-1305,09
4	-1350,91	-1266,29
5	-1379,04	-1255,61

1.3. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат городского округа Самара) приведено на рисунке.

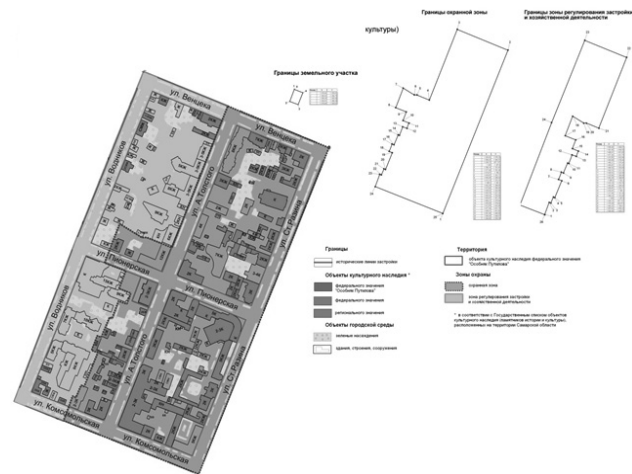


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:
охранная зона;
зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: от угла улиц Алексея Толстого (линия застройки четной стороны) и Венцека (линия застройки четной стороны) по улицам Венцека (по линии застройки четной стороны), Степана Разина (по линии застройки нечетной стороны), Комсомольской (по линии застройки нечетной стороны) до перпендикуляра от угла дома № 16 по улице Комсомольской (слева по фасаду), далее по линии застройки дома с западной стороны и ее продолжении до подпорной стенки, далее в северном направлении по подпорной стенке и примыкающим к ней нежилым строениям, обходя их с западной стороны до границы кадастрового участка (63:01:0810005:554) по западной границе кадастрового участка до девятиэтажного дома №9 по улице Пионерской, далее по линии застройки дома, оглябая его с восточной стороны, до пятнадцатизатяжного дома, по его линии застройки с восточной стороны и ее продолжении до улицы Пионерской, далее в западном направлении по улице Пионерской до перпендикуляра от угла дома № 16 (слева по фасаду), далее по линии застройки дома с западной стороны и ее продолжении до пересечения с линией продолжения северной границы кадастрового участка (63:01:0812002:528), далее по линии до улицы Алексея Толстого, по улице Алексея Толстого (по линии застройки четной стороны) до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самара (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1283,63	-1576,74
2	-1069,25	-1045,57
3	-1236,15	-977,737
4	-1328	-1207,8
5	-1369,14	-1191,45
6	-1377,48	-1191,34
7	-1414,07	-1169,1
8	-1438,97	-1232,71
9	-1404,06	-1246,05
10	-1415,18	-1274,74
11	-1395,5	-1282,3
12	-1402,28	-1299,65
13	-1415,84	-1294,86
14	-1426,52	-1322,89
15	-1430,74	-1321,33
16	-1444,53	-1353,69
17	-1450,87	-1351,35
18	-1460,21	-1375,04
19	-1450,09	-1379,04
20	-1472,55	-1433,86
21	-1477,34	-1431,75
22	-1486,01	-1451,65
23	-1491,46	-1449,54
24	-1506,36	-1489,57
25	-1283,63	-1576,74

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определены следующим образом: от угла улиц Алексея Толстого (линия застройки четной стороны) и Венцека (линия застройки четной стороны) по улицам Венцека (по линии застройки четной стороны), Водников (по линии застройки четной стороны), Комсомольской (по линии застройки нечетной стороны) до перпендикуляра от угла дома № 16 по улице Комсомольской (слева по фасаду), далее по линии застройки дома с западной стороны и ее продолжении до подпорной стенки, далее в северном направлении по подпорной стенке и примыкающим к ней нежилым строениям, обходя их с западной стороны до границы кадастрового участка (63:01:0810005:554) по западной границе кадастрового участка до девятиэтажного дома № 9 по улице Пионерской, далее по линии застройки дома, оглябая его с восточной стороны, до пятнадцатизатяжного дома, по его линии застройки с восточной стороны и ее продолжении до улицы Пионерской, далее в западном направлении по улице Пионерской до перпендикуляра от угла дома № 16 (слева по фасаду), далее по линии застройки дома с западной стороны и ее продолжении до пересечения с линией продолжения северной границы кадастрового участка (63:01:0812002:528), далее по линии до улицы Алексея Толстого, по улице Алексея Толстого (по линии застройки четной стороны) до начальной точки.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в местной системе координат города Самара (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1491,46	-14449,54
2	-1486,01	-1451,65
3	-1477,34	-1431,75
4	-1472,55	-1433,86
5	-1450,09	-1379,04
6	-1460,21	-1375,04
7	-1450,87	-1351,35
8	-1444,53	-1353,69
9	-1430,74	-1321,33
10	-1426,52	-1322,89
11	-1415,84	-1294,86
12	-1402,28	-1299,65
13	-1395,5	-1282,3
14	-1415,18	-1274,74
15	-1404,06	-1246,05
16	-1438,97	-1232,71
17	-1414,07	-1169,1
18	-1377,48	-1191,34
19	-1369,14	-1191,45
20	-1328	-1207,8
21	-1236,15	-977,737
22	-1374,26	-922,473
23	-1483,23	-1190,01
24	-1587,42	-1458,32
25	-1506,36	-1489,57

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном

законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 - 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 - 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от значений, предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 - 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренный градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;

приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;

приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки; регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки; снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода; возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше 1-го этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки; сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандамуэры, возможно примыкание здания к ним вплотную, в ином случае должен быть соблюден отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который образует соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построечной документации (или их копий), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки;

возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – в кварталах № 21 и 22 – модерн, в кварталах № 17 и 18 – модерн, поздний модерн, эклектика, постмодернизм;

предельная высота здания – 12 метров до конька кровли; при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 15 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельным железом, металлочерепицей, оцинкованной сталью, черепицей;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

параметры характеристик зданий (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) не должны превышать аналогичных параметров окружающей исторической застройки (должны быть им сопоставимы);

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – в кварталах № 17 и 18 – 50 метров, в кварталах № 21 и 21 – 40 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 50 %; минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей

и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований к мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации; составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания; определение конструкции основных несущих элементов; контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты; оценка степени физического износа; освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамвая, метро, соседних производств и т.д.); установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок; установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключая влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформаций как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройка, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций; размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли; размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов; снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода; размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – модерн, поздний модерн, эклектика, постмодернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты – 19 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов; объекты нового строительства по своим характеристикам (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сопоставимы объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 45 %; максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

достоверность проекта воссоздания (проектной построечной документации (или их копий), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется расчетом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;
снос объектов исторической застройки;
снос зданий путём обрушений и взрывов;
надстройки и обстройки, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров исторической застройки и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстановки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;
размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства для производственных целей, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 24
к постановлению Правительства
Самарской области
от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ, ГДЕ В КВАРТИРЕ – МАСТЕРСКОЙ ХУДОЖНИКА Ф.Е. БУРОВА ЛЕНИН ВЛАДИМИР ИЛЬИЧ НЕОДНОКРАТНО БЫВАЛ» (г. САМАРА, ул. ВЕНЦЕКА, д. 28/ ул. СТЕПАНА РАЗИНА, д. 55), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учете земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Дом, где в квартире – мастерской художника Ф.Е. Булова Ленин Владимир Ильич неоднократно бывал» (г. Самара, ул. Венцека, д. 28/ул. Степана Разина, д. 55) (далее – Объект культурного наследия) в кадастровом квартале № 63:01:0816001 не принято, (кадастровый план территории (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 28.06.2010 № 63-00-102/10-273329).

1.2. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат города Самары (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1055,73	-1009,49
2	-1069,24	-1045,51
3	-1038,91	-1057,28
4	-1024,94	-1022
5	-1055,73	-1009,49

1.3. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

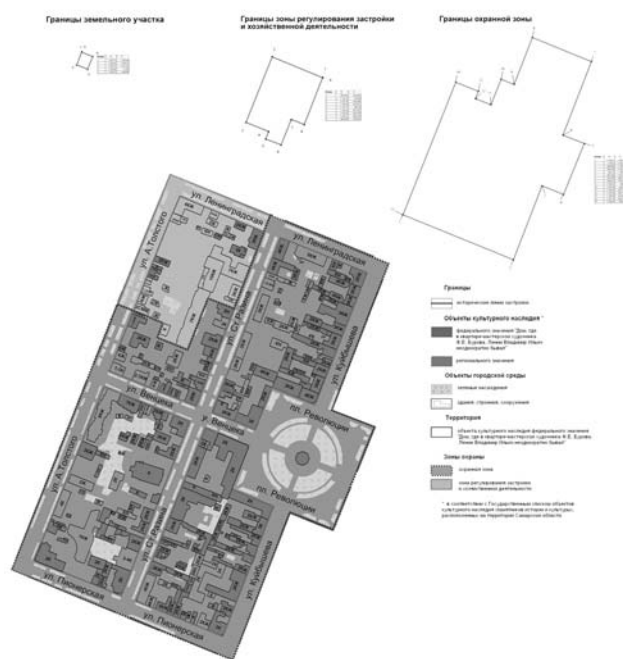


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

охранная зона;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Граница охранной зоны Объекта культурного наследия проходит следующим образом: по улице Алексея Толстого (по линии застройки четной стороны) до перпендикуляра от дома № 63 (слева по фасаду), по его боковой линии застройки, по границе кадастрового участка (63:01:0817001:570), огибающей ТП, до угла многоэтажного жилого дома, по линиям застройки многоэтажного жилого дома до линии, продолжающей границу кадастрового участка (63:01:0817001:563), перпендикулярной улице Степана Разина рядом с домом № 94 А по улице Степана Разина, по этой линии до улицы Степана Разина, далее по улицам Степана Разина (по линии застройки четной стороны), Ленинградской (по линии застройки четной стороны), Куйбышева (по линии застройки нечетной стороны), включая площадь Революции (по линиям застройки кварталов), далее по улицам Куйбышева (по линии застройки нечетной стороны) и Пионерской (по линии застройки нечетной стороны).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны в местной системе координат города Самары (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1350,91	-1266,29
2	-1040,9	-1392,49
3	-960,946	-1185,34
4	-900,456	-1209,13
5	-842,19	-1065,8
6	-902,235	-1042,67
7	-822,286	-836,297
8	-988,078	-768,579
9	-1039,23	-899,9
10	-1075,59	-885,89
11	-1104,28	-957,277
12	-1147,09	-940,153
13	-1139,08	-919,693
14	-1202,79	-894,007
15	-1350,91	-1266,29

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определена следующим образом: по улице Алексея Толстого (по линии застройки четной стороны) до перпендикуляра от дома № 63 (слева по фасаду), по его боковой линии застройки, по границе кадастрового участка (63:01:0817001:570), огибающей ТП, до угла многоэтажного жилого дома, по линиям застройки многоэтажного жилого дома до линии, продолжающей границу кадастрового участка (63:01:0817001:563), перпендикулярной улице Степана Разина рядом с домом № 94 А по улице Степана Разина, по этой линии до улицы Степана Разина, далее по улицам Степана Разина (по линии застройки четной стороны), Ленинградской (по линии застройки

четной стороны) и Алексея Толстого (по линии застройки четной стороны).

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-988,069	-768,561
2	-1129,15	-709,83
3	-1202,76	-893,988
4	-1139,08	-919,641
5	-1147,13	-940,19
6	-1104,26	-957,321
7	-1075,62	-885,879
8	-1039,21	-899,916
9	-988,069	-768,561

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если указанные особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от значений, предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличных от предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
- действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:
 - консервация;
 - ремонт;
 - реставрация;
 - приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;

регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия:

- воссоздание утраченной исторической застройки;
- снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- сохранение исторической линии застройки;
- сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную, в ином случае должен быть соблюден отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который образует соседнее

здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстеловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построённой документации (или их копий), полного объёма (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

- возможны архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, постмодернизм;
- предельная высота здания в кварталах № 22, 23, 42 – 12 метров до конька кровли, в квартале № 41 – 13 метров до конька кровли;
- при угловом размещении здания возможны высотные акценты в кварталах № 22, 23, 42 до 15 метров;
- допустимое покрытие кровель – кровельным железом, металлочерепицей, оцинкованной сталью, черепицей;
- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

объекты нового строительства по своим характеристикам (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) должны быть сопоставлены объектам окружающей исторической застройки;

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – 40 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований к мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

- анализ проектной и архивной документации;
- составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;
- визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкции основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверочные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформаций как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройка, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстеловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки. Архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранение формы и цвета оконных переплётов и расстеловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

сохранение исторических линий застройки;
 проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
 возможные архитектурные стили – модерн, постмодернизм;
 предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров до конька кровли,
 при уловом размещении здания возможны высотные акценты до 19 метров до конька кровли;
 сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;
 объекты нового строительства по своим характеристикам (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сопоставимы объектам существующей окружающей застройки;
 максимальный процент застройки земельного участка – 60 %.
 максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;
 минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;
 при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;
 при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;
 архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры близлежащих исторических зданий;
 воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектная построочная документация (или копия), полный обмер (ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации), с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;
 при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;
 при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и новом строительстве в зоне влияния работ должен обеспечиваться мониторинг состояния окружающей застройки;
 при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;
 при примыкании реконструируемого, воссоздаваемого здания или объекта нового строительства к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:
 изменение исторической линии застройки;
 снос объектов исторической застройки;
 снос зданий путём обрушений и взрывов;
 надстройки и обстройка, пристройки к объектам исторической застройки;
 изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
 частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;
 размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;
 остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;
 использование территории и объектов капитального строительства для производственных целей, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;
 размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;
 при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 25
 к постановлению Правительства
 Самарской области
 от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ, ГДЕ В КВАРТИРЕ ПРИСЯЖНОГО ПОВЕРЕННОГО А.Н. ХАРДИНА В 1892-1893 ГГ. ЛЕНИН ВЛАДИМИР ИЛЬИЧ НЕОДНОКРАТНО БЫВАЛ» (г. САМАРА, ул. ВЕНЦЕКА, д. 45-47/ ул. ФРУНЗЕ, д. 65), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Дом, где в квартире присяжного поверенного А. Н. Хардина в 1892-1893 гг. Ленин Владимир Ильич неоднократно бывал» (г. Самара, ул. Венцека, 45-47/ул. Фрунзе, 65) (далее – Объект культурного наследия) принято 8 декабря 2005 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0813004:500.

1.2. Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 11 июня 2010 года № 63-00-102/10-250592 не содержит координатного описания (описания поворотных точек) границ указанного земельного участка.

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-789,039	-1187,78
2	-789,484	-1187,67
3	-789,595	-1187,67
4	-789,706	-1187,56
5	-789,817	-1187,56
6	-789,928	-1187,56
7	-790,04	-1187,56
8	-790,262	-1187,56
9	-790,373	-1187,56
10	-790,484	-1187,56
11	-790,596	-1187,56
12	-790,707	-1187,67
13	-790,929	-1187,67
14	-791,04	-1187,67
15	-791,152	-1187,78
16	-791,263	-1187,78
17	-791,374	-1187,89
18	-791,485	-1188,01
19	-791,596	-1188,01
20	-791,708	-1188,12
21	-791,819	-1188,23
22	-791,93	-1188,34
23	-792,041	-1188,56
24	-792,152	-1188,78
25	-812,501	-1237,27
26	-754,346	-1260,95
27	-758,46	-1269,96
28	-740,002	-1278,19
29	-730,995	-1258,39
30	-749,787	-1251,16
31	-744,561	-1238,27
32	-749,787	-1236,04
33	-738,556	-1208,47
34	-789,039	-1187,78

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат городского округа Самара) приведено на рисунке.

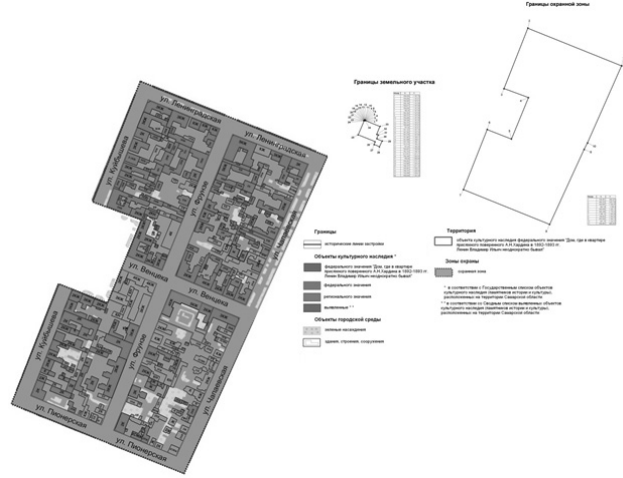


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены охранные зоны.

2.2. Границы охранный зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: территория, ограниченная улицами Куйбышева (по линии застройки чётной стороны), Пионерской (по линии застройки нечётной стороны), Чапаевской (по линии застройки нечётной стороны), Ленинградской (по линии застройки чётной стороны), по линии застройки кварталов № 24 и 40 у площади Революции.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны в местной системе координат городского округа Самара (таблица 2).

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-524,951	-956,387
2	-844,303	-826,734
3	-925,697	-1034,67
4	-842,19	-1065,8
5	-900,456	-1209,13
6	-983,296	-1176,33
7	-1064,13	-1383,38
8	-769,802	-1503,58
9	-652,492	-1244,72
10	-641,15	-1222,37
11	-524,951	-956,387

3. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

3.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

3.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

3.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

3.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлечит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 5.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 5.4 настоящего приложения.

3.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

3.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

3.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от значений, предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренный градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

3.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

3.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жесткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

4. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

4.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

- консервация;
- ремонт;
- реставрация;
- приспособление для современного использования с учётом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;
- снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;
- снос, реконструкция нейтральной застройки;
- регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

- воссоздание утраченной исторической застройки;
- снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

- проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;
- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;
- производство санитарных рубок и рубок ухода;
- возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;
- размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше первого этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;
- возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;
- разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);
- размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);
- проведение научных исследований, в том числе археологических;
- применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);
- остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зоны охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- сохранение исторической линии застройки;
- сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);
- при угловом расположении земельного участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную, в ином случае должен быть соблюден отступ от границы соседнего участка, равный тому отступу, который образует соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

- проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
- воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной постройкой документации (или их копий), полного объёма (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий);
- при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;
- при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

- возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – в кварталах № 24 и 40 – модерн, в кварталах № 25 и 39 – модерн и эклектика;
- предельная высота здания – в кварталах № 24, 25 и 39 – 12 метров до конька кровли, в квартале № 40 – 13 метров до конька кровли;
- при угловом размещении здания возможны высотные акценты в кварталах № 24 и 25 до 15 метров;
- допустимое покрытие кровель – кровельное железо, металлочерепица, оцинкованная сталь, черепица;
- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;
- объекты нового строительства по своим характеристикам (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) должны быть сопоставимы объектам окружающей исторической застройки;
- предельная протяжённость фасадов по линии застройки в кварталах № 24, 25 и 40 – 40 метров; в квартале № 39 – 30 метров;
- максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;
- минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;
- при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдать следующие требования к мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

- анализ проектной и архивной документации;
- составление объёмных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;
- визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;
- определение статической схемы работы здания;
- определение конструкции основных несущих элементов;
- контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;
- поверочные расчёты;
- оценка степени физического износа;
- освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);
- определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);
- установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);
- определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;
- установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;
- проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;
- установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);
- уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

- в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послонных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;
- при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния следует проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключая влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется расчётом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и

- устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»; снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;
- при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

4.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

- изменение исторической линии застройки;
- снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;
- снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
- надстройки и обстройка, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;
- изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;
- остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;
- частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;
- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;
- устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;
- размещение мачтовых конструкций;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;
- новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;
- забивка свай, шпунта ивибропогружение свай, шпунтана расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;
- установка киосков, объектов временной торговли;
- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

ПРИЛОЖЕНИЕ 26

к постановлению Правительства Самарской области от 11.12.2014 № 775

ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДОМ, В КОТОРОМ В 1922 – 1924 гг. ДАТСКИЙ ПИСАТЕЛЬ - КОММУНИСТ МАРТИН АНДЕРСЕН НЕКЕСЕ СОДЕРЖАЛ ДЕТСКИЙ ДОМ ДЛЯ 65 ДЕТЕЙ-СИРОТ» (г. САМАРА, ул. ГАЛАКТИОНОВСКАЯ, д. 21/ВЕНЦЕКА, д. 69), РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

1. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.1. В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости решение об учёте земельного участка по адресу объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Дом, в котором в 1922-1924 гг. датский писатель – коммунист Мартин Андерсен Некесе содержал детский дом для 65 детей-сирот» (г. Самара, ул. Галактионовская, д. 21/ ул. Венцека, д. 69) (далее – Объект культурного наследия) принято 4 сентября 2006 года, земельному участку присвоен кадастровый номер 63:01:0814003:4.

1.2. На основании кадастровой выписки о земельном участке (выписки из государственного кадастра недвижимости) от 15 июня 2010 года № 63-00-102/10-251212 определено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в системе координат кадастрового района (таблица 1).

Таблица 1

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-1402,46	-364,2
2	-1407,84	-351,27
3	-1408,44	-351,52
4	-1408,75	-350,78
5	-1408,15	-350,53
6	-1419,76	-322,6
7	-1404,2	-315,75
8	-1398,93	-313,32
9	-1389,34	-309,21
10	-1391	-312,65
11	-1396,67	-314,62
12	-1395,28	-318,63
13	-1389,61	-316,66
14	-1389,94	-315,88
15	-1388,6	-315,32
16	-1373,17	-351,92
17	-1381,5	-355,2
18	-1385,94	-356,94
19	-1388,13	-357,91

1.3. На основании топогеодезической подосновы в масштабе 1:2000 в координатах, совместимых с Генеральным планом городского округа Самара, в формате ГИС «ИнГЕО» произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ данного земельного участка в местной системе координат городского округа Самара (таблица 2).

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

Таблица 2

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-364,2	-1402,46
2	-351,27	-1407,84
3	-351,52	-1408,44
4	-350,78	-1408,75
5	-350,53	-1408,15
6	-322,6	-1419,76
7	-315,75	-1404,2
8	-313,32	-1398,93
9	-309,21	-1389,34
10	-312,65	-1391
11	-314,62	-1396,67
12	-318,63	-1395,28
13	-316,66	-1389,61
14	-315,88	-1389,94
15	-315,32	-1388,6
16	-351,92	-1373,17
17	-355,2	-1381,5
18	-356,94	-1385,94
19	-357,91	-1388,13
20	-364,2	-1402,46

1.4. Графическое отображение границ территории Объекта культурного наследия (на основе координатного описания в местной системе координат города Самары) приведено на рисунке.

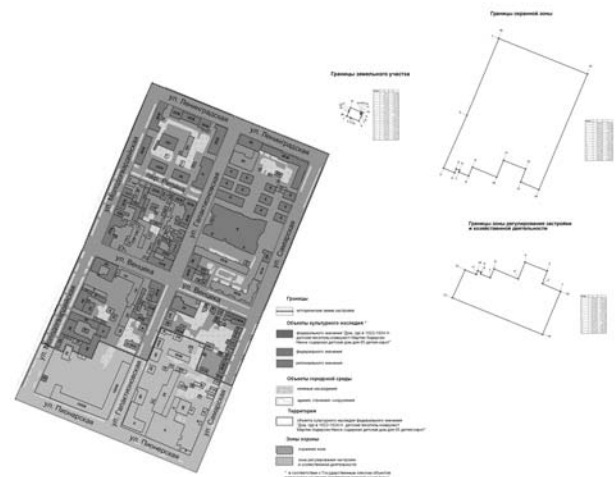


Рис. Границы территории и границы зон охраны Объекта культурного наследия

2. Описание границ зон охраны Объекта культурного наследия

2.1. Для Объекта культурного наследия установлены следующие зоны охраны:

охранная зона;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.2. Границы охранной зоны Объекта культурного наследия проходят следующим образом: от угла дома № 33 по улице Молодогвардейской (справа по фасаду) по перпендикуляру к противоположной стороне улицы, далее по улицам Молодогвардейская (по линии застройки четной стороны), Ленинградская (по линии застройки четной стороны), Самарская (по линии застройки нечетной стороны) до перпендикуляра от угла дома № 16 по улице Самарской (справа по фасаду) по северной линии застройки дома и ее продолжении до границы кадастрового участка (63:01:0814003:2), далее по восточной и северной границам кадастрового участка и продолжении северной границы до улицы Галактионовской (справа по фасаду дома № 15), далее по улице Галактионовской (по линии застройки нечетной стороны) до перпендикуляра от северо-восточного угла кадастрового участка (63:01:0814002:5), далее по северной границе кадастрового участка и ее продолжении до линии застройки дома № 33 по улице Молодогвардейской, по восточной и южной линиям застройки дома до начальной точки, включая двухэтажное нежилое строение.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 3).

Таблица 3

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-395,854	-1009,43
2	-507,271	-1463,66
3	-589,333	-1463,66
4	-550,081	-1480
5	-544,855	-1466,77
6	-532,957	-1471,44
7	-535,403	-1477,56
8	-501,044	-1491,23
9	-487,923	-1460,1
10	-403,304	-1495,46
11	-379,397	-1436,64
12	-301,894	-1466,99
13	-318,796	-1511,92
14	-255,637	-1539,27
15	-85,8424	-1134,3
16	-395,854	-1009,43

3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия определены следующим образом: от угла дома № 33 по улице Молодогвардейской (справа по фасаду) по перпендикуляру к противоположной стороне улицы, далее по улицам Молодогвардейская (по линии застройки четной стороны), Пионерская (по линии застройки нечетной стороны), Самарская (по линии застройки нечетной стороны) до перпендикуляра от угла дома № 16 по улице Самарской (справа по фасаду) по северной линии застройки дома и ее продолжении до границы кадастрового участка (63:01:0814003:2), далее по восточной и северной границам кадастрового участка и продолжении северной границы до улицы Галактионовской (справа по фасаду дома № 15), далее по улице Галактионовской (по линии застройки нечетной стороны) до перпендикуляра от северо-восточного угла кадастрового участка (63:01:0814002:5), далее по северной границе кадастрового участка и ее продолжении до линии застройки дома № 33 по улице Молодогвардейской, по восточной и южной линиям застройки дома до начальной точки, включая двухэтажное нежилое строение.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия в местной системе координат города Самары (таблица 4).

Таблица 4

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	-255,637	-1539,27
2	-318,796	-1511,92
3	-301,894	-1466,99
4	-379,397	-1436,64
5	-403,304	-1495,46
6	-487,923	-1460,1
7	-501,044	-1491,23
8	-535,403	-1477,56
9	-532,957	-1471,44
10	-544,855	-1466,77
11	-550,081	-1480
12	-589,333	-1463,66
13	-633,477	-1561,62
14	-318,129	-1690,05
15	-255,637	-1539,27

4. Градостроительные регламенты использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков

4.1. Градостроительным регламентом Объекта культурного наследия определяется специальный правовой режим земельных участков равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (далее – особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

4.2. Градостроительный регламент устанавливается для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ соответствующей зоны охраны.

4.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4.4. Правовой режим использования (ограничение прав использования) земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяется в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлечит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.5. Градостроительные регламенты, установленные пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения, дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, применяются с обязательным учетом данных особых условий, установленных пунктами 5.1 – 6.4 настоящего приложения.

4.6. Особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия могут относиться к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительным и отделочным материалам, цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4.7. В случае если особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия исключают один или несколько видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответствующий ограниченный или расширенный перечень видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4.8. В случае если особыми условиями использования территории зон охраны Объекта культурного наследия устанавливаются значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от значений, предусмотренных градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяются значения наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.9. В случае если указанные в пунктах 4.5 – 4.8 настоящего приложения особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия дополняют перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренный градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров раз-

решенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.10. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, установленные в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

4.11. В случае если в пределах территорий зон охраны Объекта культурного наследия установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют градостроительные регламенты, устанавливающие более жесткие особые условия использования территории зон охраны (применяются более ограниченный перечень видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и тому подобное).

5. Градостроительный регламент охранной зоны Объекта культурного наследия

5.1. Виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

действия, направленные на сохранение Объекта культурного наследия, а именно:

консервация;

ремонт;

реставрация;

приспособление для современного использования без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, с учетом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

действия, направленные на сохранение исторической застройки на территории охранной зоны, а именно:

консервация;

ремонт;

реставрация;

приспособление для современного использования с учетом ограничений, установленных настоящим пунктом к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки;

снос, реконструкция нейтральной застройки;

регенерация историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

воссоздание утраченной исторической застройки;

снос, реконструкция, нейтрализация дисгармонирующей застройки (приведение в соответствие с требованиями настоящего раздела к параметрам, архитектурно-стилистическим решениям зданий, строений, сооружений);

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и исторической застройки с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен Объекта культурного наследия;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение Объекта культурного наследия и исторических зданий, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом, не выше 1-го этажа с отступом от фасада здания на кронштейнах в виде отдельных букв или на фоне одного тона с колористическим решением здания;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта культурного наследия и исторических зданий, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия в целом и отдельных элементов его фасада;

разработка грунта без использования механизированных средств (за исключением автомобильных дорог в целях строительства, реконструкции инженерных сетей или ликвидации на них аварийных ситуаций и замены дорожного полотна);

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию Объекта культурного наследия и его градостроительной среды (исторических зданий квартала);

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращенных внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий), обращенных внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

5.2. Предельные параметры разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;

сохранение исторических размеров земельных участков (запрещение раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков);

при угловом расположении участка здание должно закреплять угол квартала. Если соседние лицевые корпуса имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание здания к ним вплотную. В ином случае должен быть соблюден отступ от границы соседнего здания соседнего участка, равный тому отступу, который сделало соседнее здание в отношении той же границы, но не менее мини-

ПОСТАНОВЛЕНИЯ

мального разрыва между зданиями, требуемого нормами противопожарной безопасности;

проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия и исторических зданий осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построочной документации (или их копий), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий и воссоздании исторической застройки запрещается выступать за исторические линии застройки;

при реконструкции дисгармонирующей, аварийной нейтральной застройки:

возможные архитектурные стили (по периметру квартала) – модерн, эклектика;

предельная высота здания – 12 метров до конька кровли;

при угловом размещении здания возможны высотные акценты в квартале № 36 – до 15 метров;

допустимое покрытие кровель – кровельным железом, металлочерепицей, оцинкованной сталью, черепицей;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

объекты нового строительства по своим характеристикам (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов) должны быть сопоставлены объектам окружающей исторической застройки;

предельная протяжённость фасадов по линии застройки – в кварталах № 27 и 28 – 30 метров, в кварталах № 36 и 37 – 40 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 50 %; минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в охранной зоне Объекта культурного наследия необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий и сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки в зоне влияния работ необходимо соблюдение следующих требований к мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкций основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверхностные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и прочее). Необходимость устройства подпорной стенки определяется посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

снос дисгармонирующих и аварийных зданий, строений, сооружений производится путём разборки при условии соблюдения

требований по проведению обследования и мониторинга состояния исторических зданий;

при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи существующих в условиях плотной застройки должны предусматриваться методы контроля в соответствии с СНиП 3.02.01-83 и ГОСТ 18321-73 и 16504-81.

5.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос Объекта культурного наследия и исторических зданий и связанных с ними объектов капитального строительства;

снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройки, пристройки к Объекту культурного наследия и историческим зданиям, возведение мансард;

изменение размеров, пропорций и параметров Объекта культурного наследия, исторических зданий и их частей, применение иных строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при их постройке, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

частичная окраска фасадов Объекта культурного наследия и исторических зданий;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

устройство плоских кровель, прозрачных кровель, теплиц на крышах;

размещение мачтовых конструкций;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

новое строительство, кроме воссоздания утраченных исторических зданий;

забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием;

установка киосков, объектов временной торговли;

размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек».

5.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).

6. Градостроительный регламент зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

6.1. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

строительство жилых и общественных зданий на основе историко-архивных материалов и аналогов исторической застройки, архитектурные решения должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;

реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки, реконструкция существующей нейтральной застройки с учётом установленных настоящими регламентами ограничений объёмно-пространственных характеристик зданий, а также требований к соответствию проектируемых архитектурных и цветовых решений характеру архитектуры находящихся поблизости объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

размещение элементов озеленения;

производство санитарных рубок и рубок ухода;

размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на реставрацию, сохранение объектов исторической застройки, на благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих зону;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов улично-освещения и подсветки зданий;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

применение окон типа «скайлайт» на скатах кровель, обращённых внутрь кварталов, объектов капитального строительства (за исключением объектов культурного наследия);

остекление балконов (лоджий) объектов нейтральной застройки, дисгармонирующей застройки и нового строительства при соблюдении единства оформления их фасадов;

остекление балконов (лоджий), обращённых внутрь кварталов, объектов характерной застройки при соблюдении единства оформления их фасадов.

6.2. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторических линий застройки;

проведение работ по сохранению объектов исторической застройки осуществляется с условием сохранения их размеров, пропорций и параметров в целом и их частей, применения строитель-

ных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при их постройке, сохранения формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

возможные архитектурные стили – модерн, эклектика, пост-модернизм;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 метров до конька кровли,

при угловом размещении здания возможны высотные акценты до 17 метров до конька кровли;

сохранение объёмно-пространственных характеристик зданий, формирующих фронт улиц по периметрам кварталов;

объекты нового строительства по своим характеристикам (общая длина и ширина здания, его высота, протяжённость фасадов, расстояние между зданиями) должны быть сопоставлены объектам существующей окружающей застройки;

максимальный процент застройки земельного участка – 45 %;

максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, просветы не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей исторической застройкой;

минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 метр, до низкорослых деревьев – 2 метра;

при реставрации объектов исторической застройки сохраняются размеры, пропорции и параметры объектов и его частей, применяются строительные и отделочные материалы и цветовые решения, аналогичные тем, что использовались при постройке объектов;

при реконструкции дисгармонирующих, аварийных нейтральных зданий, воссоздании исторической застройки и новом строительстве запрещается выступать за исторические линии застройки;

архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть стилистически увязаны с характером архитектуры находящихся поблизости исторических зданий;

воссоздание утраченной исторической застройки осуществляется на основе документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания (проектной построочной документации (или их копий), полного обмера (ручного или фотограмметрического), материалов подробной фотофиксации с использованием строительных материалов, применявшихся при строительстве утраченных исторических зданий;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо учитывать воздействие на существующую окружающую застройку, в том числе объекты культурного наследия, с целью предотвращения их недопустимых дополнительных деформаций. Зона влияния работ по воссозданию и реконструкции, дополнительные осадки существующих сооружений определяются посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

при проведении работ по воссозданию утраченных исторических зданий, при сносе, реконструкции дисгармонирующей и аварийной нейтральной застройки и при новом строительстве необходимо соблюдение следующих требований к мониторингу состояния Объекта культурного наследия и исторических зданий:

анализ проектной и архивной документации;

составление обмерных чертежей при отсутствии документов по архитектуре в случае перепланировки, не затрагивающей несущие конструкции;

визуальное освидетельствование состояния здания или сооружения с фиксацией трещин, их размера и характера, оценка состояния гидроизоляции;

определение статической схемы работы здания;

определение конструкций основных несущих элементов;

контрольное определение прочности материалов несущих конструкций неразрушающими методами;

поверхностные расчеты;

оценка степени физического износа;

освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния застройки в зоне действия мониторинга, фиксация дефектов (графическая фиксация и фотофиксация, составление ведомостей дефектов);

определение фоновых параметров колебания конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, трамваев, метро, соседних производств и т.д.);

установка маяков и датчиков раскрытия трещин, осадочных знаков (марок);

определение кренов стен зданий, неравномерности осадок;

установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;

проведение циклов наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций существующих зданий и сохраняемых конструкций;

установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод (для случаев устройства выработок ниже уровня поверхности вод);

уточнение проектных критериев по допустимым воздействиям;

в наиболее сложных и ответственных случаях дополнительно устанавливается контрольно-измерительная аппаратура: грунтовые геодезические марки, марки для измерения послойных деформаций, инклинометры, датчики порового давления, мессдозы вертикальных и горизонтальных напряжений;

при примыкании реконструируемого или воссоздаваемого здания к существующему необходимо произвести обследование технического состояния существующего здания на предмет возможности проведения реконструкции, а также с целью определения габаритов существующих фундаментов, состояния системы «основание-фундамент». Обследование технического состояния необходимо проводить в соответствии с ГОСТ Р 53778-2010. При проектировании необходимо предусмотреть мероприятия, исключающие влияние реконструируемого сооружения на основание существующего здания и развитие деформации как в процессе производства работ, так и в процессе эксплуатации здания (устройство подпорных стенок в процессе реконструкции и эксплуатации и пр.). Необходимость устройства подпорной стенки определяется посредством расчета согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений».

6.3. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

изменение исторической линии застройки;

снос объектов исторической застройки;

снос зданий путём обрушений и взрывов;

надстройки и обстройки, пристройки к объектам исторической застройки;

изменение размеров, пропорций и параметров объектов исторической застройки и их частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, отличных от тех, что использовались при постройке таких объектов, изменение формы и цвета оконных переплётов и расстекловки входных (парадных) дверей, оформления дверных проёмов;

частичная окраска фасадов объектов исторической застройки;

размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня первого этажа;

остекление балконов (лоджий) объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия;

использование территории и объектов капитального строительства для производственных целей, кроме случаев, когда объекты изначально имели производственное назначение;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий;

при новом строительстве устройство фундаментов методами с использованием забивки и вибропогружения свай и шпунта на расстоянии ближе 10 метров от исторических зданий, а также от сооружений с чувствительным к сотрясениям оборудованием.

6.4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта культурного наследия).